

RAPPORT DU CONSEIL D'ETAT AU GRAND CONSEIL
sur le postulat André Marendaz et consorts au sujet de la politique de logement

Rappel du postulat

La loi sur le logement vise, d'une part, à assurer la mise à disposition de chacun d'une habitation répondant à ses besoins, et, d'autre part, à favoriser un équilibre satisfaisant entre les diverses régions du canton.

La loi confie aux communes la tâche de suivre en permanence l'évolution du marché du logement sur leur territoire et de déterminer en tout temps les besoins non couverts pour les diverses catégories de logements. Les communes doivent ainsi prendre en temps opportun les mesures de prévention et d'exécution nécessaires pour maintenir ou créer un équilibre satisfaisant entre l'offre et la demande. Elles doivent aussi procurer un logement approprié aux familles et personnes établies sur leur territoire et à celles dont la présence dans la commune a une justification économique ou sociale ; elles doivent enfin vouer une attention particulière aux familles et personnes qui se trouvent privées de leur logement pour des raisons indépendantes de leur volonté.

La loi sur le logement se trouve par ailleurs renforcée par les diverses lignes d'action du Plan directeur cantonal (PDcn). L'une de celles-ci prévoit précisément de stimuler la construction de quartiers attractifs. Les perspectives démographiques jusqu'en 2020 prévoient l'installation de 100'000 nouveaux habitants dans le canton. Parallèlement à cette croissance, les structures familiales et les habitudes résidentielles sont en pleine évolution : la taille des ménages tend à décroître, tandis que la demande en surface de logement par personne augmente constamment. Selon les chiffres du SCRIS, le besoin du canton jusqu'en 2020 est estimé entre 3500 et 4000 nouveaux logements par année.

Les différentes lignes d'action dans le Plan directeur cantonal (PDcn) (mesures B3 et ss) définissent très clairement les priorités. Pour stimuler la construction de quartiers attractifs, le canton soutient et encourage la construction de logements en habitat collectif dans les centres ; il élargit la mission du Groupe opérationnel des pôles (GOP) à la promotion de logements ; il sensibilise les acteurs du marché du logement à l'évolution des besoins résidentiels et sur les principes du développement durable en matière d'habitat (par exemple densité, mixité) ; il encourage les communes à développer une planification stratégique en matière d'habitat ; il assure un suivi prioritaire des procédures de planification des grands projets d'habitats collectifs ; il incite à réaliser des projets qui intègrent différentes catégories de population (revenu, âge, culture).

Au vu des dispositions du PDcn et de l'article 2 de la loi sur le logement, nous demandons au Conseil d'Etat :

- a. *de renseigner le Grand Conseil sur la situation actuelle du marché des logements à loyers*

modérés dans le canton et par région ;

- b. de mettre en place des mesures incitatives pour que les communes mettent à disposition des familles et des personnes établies sur leur territoire un logement approprié, notamment dans les centres cantonaux, régionaux et locaux.*

Le but de ce postulat est de mettre en place une politique du logement proactive et offensive.

1 RÉPONSE DU CONSEIL D'ETAT AU GRAND CONSEIL

A. Introduction : rappel du cadre légal et définition :

En novembre 2005, le Conseil d'Etat a présenté un rapport au Grand Conseil sur la politique cantonale du logement, auquel était joint un exposé des motifs et projet de loi qui a permis un élargissement du périmètre des aides allouables au titre de la loi sur le logement (LL) La présente réponse du Conseil d'Etat au postulat du Groupe socialiste "Politique du logement. Le canton doit être garant que les tâches des communes sont remplies." permet de dresser un diagnostic actualisé sur la situation du logement dans le Canton de Vaud. Il permet également de mettre en exergue et perspective les décisions prises par le Conseil d'Etat depuis 2008, notamment en ce qui concerne le déploiement de nouvelles mesures en faveur des communes, comme le demande le postulant.

Le logement n'est pas un bien ordinaire dans la mesure où il répond à un besoin essentiel de tout un chacun et est indispensable. Il n'est donc pas imaginable de se trouver dépourvu de logement. Ainsi, les pouvoirs publics ont la responsabilité de mettre en place des conditions favorisant un équilibre entre la population et le nombre de logements à disposition.

L'article 67 de la Constitution vaudoise mentionne que l'Etat et les communes, en complément aux démarches relevant de la responsabilité individuelle et de l'initiative privée, veillent à ce que toute personne puisse disposer d'un logement approprié à des conditions supportables. Ils encouragent la mise à disposition de logements à loyers modérés et la création d'un système d'aide personnalisée au logement.

L'aide au logement au sens de la loi du 9 septembre 1975 (LL) et ses règlements ont pour objectif de mettre à disposition des logements adaptés économiquement aux besoins de la population. Comme le relève à juste titre le postulant, les communes ont un rôle prépondérant à jouer en relation avec les logements à disposition sur leur territoire.

En effet, selon l'art. 2 al. 1 LL, "les autorités communales suivent en permanence l'évolution du problème du logement sur leur territoire et déterminent en tout temps les besoins non couverts pour les diverses catégories de logements. Elles prennent en temps opportun les mesures de prévention et d'exécution nécessaires pour maintenir ou créer un équilibre satisfaisant entre l'offre et la demande, notamment par l'acquisition, la cession et la mise à disposition de terrains à bâtir, des suggestions aux sociétés et particuliers pour la construction de logements répondant aux besoins, des facilités financières appropriées, telles que prêt, garantie ou cautionnement en faveur de constructeurs de logements à loyers modérés, prise en charge d'une part de l'intérêt". L'article 6 LL complète ces responsabilités en mentionnant que "les communes doivent permettre l'édification rationnelle et économique de logements, par une adaptation judicieuse de leurs règlements sur la police des constructions".

De plus, selon l'art. 3 LL, les autorités communales doivent s'efforcer de procurer un logement approprié aux familles et aux personnes établies sur leur territoire et à celles dont la présence dans la commune revêt une justification économique et sociale, en accordant une attention toute particulière aux familles et aux personnes se trouvant privées de leur logement pour des raisons indépendantes de leur volonté. Ceci s'inscrit dans le but de la LL défini à son article 1 qui est de "promouvoir une politique du logement qui mette à la disposition de la population des habitations adaptées à ses besoins et de favoriser un équilibre démographique satisfaisant des diverses régions du canton".

Pour sa part, l'Etat, au regard de l'art. 8 LL, veille à la réalisation du but mentionné ci-avant en exerçant une activité de coordination générale, d'information et par des mesures financières directes ou indirectes prévues dans le cadre de la LL. Il n'a, en ce sens, pas pour vocation de construire des logements ou de les gérer, activités émergeant aux professionnels de l'économie privée ou aux particuliers, hormis pour son patrimoine.

Les tâches et compétences dévolues, d'une part aux autorités communales, d'autre part à l'Etat, sont ainsi clairement établies par la LL. Par ailleurs, selon un avis de droit mandaté par le Département de l'économie[1], la loi sur le logement ne donne pas à l'Etat les moyens de contraindre les communes à s'acquitter des devoirs qui leur sont imposés, de même que la législation sur les communes ne permet pas à l'autorité cantonale de prendre des mesures de direction ou de décision en matière de politique du logement, en l'absence de base légale explicite. En effet, selon cet avis de droit, fondé sur une lecture systémique de l'ensemble de la loi sur le logement, il apparaît que celle-ci "charge les communes d'une responsabilité primordiale dans le domaine considéré." Leurs tâches sont définies en premier lieu de manière relativement précise et contraignante. L'Etat est chargé de veiller à la réalisation des buts visés, "mais les instruments mis à sa disposition sont relativement modestes, abstraction faite des mesures financières. L'activité de coordination de l'Etat est de nature générale et consiste essentiellement dans l'encouragement des études ou des recherches concernant le problème (art. 10 LL).

[1] Avis de droit du 27 septembre 2010 du Prof. Etienne Griesel, Docteur en droit.

C'est donc dans le domaine financier que l'Etat prend une part prépondérante" au travers des aides qu'il peut apporter.

Par ailleurs, l'avis de droit relève que les alinéas 1 et 3 de l'article 2 LL en particulier "ne disent pas comment l'Etat pourrait s'assurer que les communes s'acquittent de leurs devoirs conformément à la loi. La seule indication qui ressort du texte légal concerne "une activité de coordination générale qui est confiée à l'Etat". En matière de compétences cantonales et communales, en cas de possibilités de chevauchement ou d'une nécessité de collaboration, "le législateur a prévu l'obligation de se renseigner et de conclure un accord. En revanche, aucune mesure de contrainte n'est prévue".

S'agissant des mesures prévues par la Constitution cantonale de 2003, elles ne sont pas davantage contraignantes. Selon l'art. 140 de la loi sur les communes (LC), le département en charge des relations avec les communes "peut adresser aux autorités communales des recommandations ou des avertissements" mais "il n'a de pouvoir de décision et de direction que dans les cas expressément prévus par la loi". Toujours selon l'avis de droit, cela signifie que "pour recourir à des mesures contraignantes, à des injonctions ou à des sanctions, le canton doit se fonder sur une règle explicite. Quand, a contrario, la base légale précise fait défaut, aucune mesure de coercition n'est admissible". Or, c'est bien le cas dans le domaine du logement.

Le cadre légal étant ainsi sommairement posé, il convient également de s'entendre – en guise de second préambule – sur une définition d'une notion figurant au centre de la seconde question du postulat, à savoir celle de "logements à loyers modérés". En effet, si les logements à loyers modérés font référence à des logements subventionnés chez nos voisins genevois, il n'en est pas de même de façon unilatérale dans le Canton de Vaud. Le règlement sur les conditions d'occupation des logements à loyers modérés, entré en vigueur le 1er mars 2007, fixe des dispositions applicables à ce type de logements subventionnés au bénéfice de l'aide linéaire. Il régit les nouvelles constructions de logements bénéficiant de l'aide à la pierre selon une aide à hauteur identique sur 15 ans, contrairement à l'aide dégressive applicable aux immeubles plus anciens.

Cependant, de façon plus générale, on parle de logements à loyers modérés en référence à des logements dont les loyers répondent aux besoins prépondérants de la population, à savoir pour la

majeure partie de la population vaudoise, dans un rapport loyer / revenu supportable, c'est-à-dire présentant un taux d'effort compris entre 25 % et 30 % du revenu net. C'est cette acception, plus large que la référence aux " logements subventionnés ", que le Conseil d'Etat retiendra pour répondre au présent postulat. Dans un contexte de pénurie structurelle de logement, où la rareté des biens disponibles sur le marché s'exprime tant en terme de quantité qu'en terme de typologies de logements vacants, il est en effet important de disposer de la vision la plus large possible de la problématique pour y apporter des réponses appropriées, notamment sous l'angle de l'intérêt public. Selon M. Moor, dans Droit administratif I, Berne 1994, "la détermination de l'intérêt public est un acte politique d'abord, qui s'inscrit dans un ordre de valeurs (...). Il n'y a d'intérêt public que là où il existe un besoin social, économique, culturel que l'évolution des forces du marché laisse insatisfait..." Ainsi, la construction de logements à loyers modérés initiée par les pouvoirs publics répond à la notion de logements d'utilité publique. Enfin, selon l'Ordonnance fédérale du 26 novembre 2003 sur le logement (OLOG), la seule couverture des coûts par le loyer est admissible, donc sans bénéfice pour le bailleur afin que les loyers des logements puissent être considérés comme modérés.

La présente réponse a donc pour objectif de fournir une réponse globale au postulat en examinant l'ensemble du marché immobilier, d'une part, en mettant l'accent sur la typologie des logements à loyers modérés (selon la définition ci-dessus) ainsi que sur les logements bénéficiant de l'aide à la pierre (logements subventionnés), d'autre part. Sur la base du diagnostic ainsi posé, le Conseil d'Etat dressera finalement l'inventaire des mesures qu'il a prises à ce jour au titre de la loi sur le logement pour contribuer à augmenter la part des logements répondant aux besoins prépondérants de la population, notamment en terme de mesures incitatives à l'attention des communes.

B. Situation actuelle du marché des logements à loyers modérés (y compris subventionnés) dans le canton et par région

B.1 : Pénurie de logements

De 1979 à 1992 et depuis l'année 2000, l'offre et la demande de logements dans le canton sont en déséquilibre. Les données figurant dans le premier tableau ci-après l'attestent. Il est généralement admis que le seuil de fluidité du marché du logement, qui permet à chacun de trouver facilement un logement adapté à ses besoins, se situe à 1,5% de logements vacants. Un taux inférieur à ce chiffre dénote un marché tendu. On constate ainsi une pléthore de logements vacants entre 1993 et 1999, avec un pic à 2,7% en 1997. Mais, dès 2000, le manque de logements se faisait sentir au travers d'une pénurie qui ne s'est plus démentie depuis lors, avec un pic à 0,4 % en 2009.

cf annexe : tableau 1

En outre, les deux tableaux statistiques ci-après font état de la progression des logements vacants de 1997 à 2009 au niveau cantonal par typologies de logements, d'une part, et en 2010 selon le même degré d'analyse, mais par district, d'autre part.

cf annexe : tableaux 2 et 3

Rapportées au nombre de logements loués, les différentes typologies souffrent de façon analogue de la pénurie (0,4 - 0,5 %). De manière absolue, les 1 et 2 pièces à louer sont les moins nombreux (respectivement 146 et 226) et les 3 et 4 pièces les plus nombreux (381 et 421), les 5 pièces ainsi que les 6 pièces et plus représentant respectivement 244 et 209 unités.

Enfin, le troisième tableau statistique ci-dessous permet de faire la distinction entre le nombre de logements vacants à louer ou à vendre, et ce par district :

cf annexe : tableau 4

La situation au 1^{er} juin 2010 fait ressortir une pénurie de logements aigüe avec seulement 987 logements à louer dans le canton. Le taux de pénurie se situe à 0,5 % contre 0,4 % en 2009 et touche tous les districts. Ceux de Lausanne et de l'Ouest lausannois vivent une situation

encore plus tendue avec seulement 0,2 % de logements vacants. Le district d'Aigle, épargné jusqu'en 2009 avec un taux de 1,6 % en juin, a désormais rejoint les autres dans la pénurie (1,2 %).

Diverses raisons se conjuguent pour expliquer cette pénurie de logements problématique :

Ø La thésaurisation des terrains constructibles constitue un frein important à la construction de logements. Ce constat unanime des professionnels de l'immobilier est corroboré par les résultats d'une étude de mars 2011 soutenue logistiquement et financièrement par l'Etat de Vaud qui conclut que **la réserve de terrains sur lesquels pourront être bâtis les logements neufs nécessaires à l'accueil des nouveaux habitants du canton sera insuffisante jusque vers la fin de la décennie**. En effet, une partie des propriétaires de terrains libres de construction et situés en zone à bâtir ne souhaite pas exploiter ce potentiel constructible, par exemple pour des raisons patrimoniales ou parce que la surface a déjà un autre usage. Le taux de thésaurisation global dans le canton a été estimé à 65%. Sur cette base, la population pouvant être accueillie à court terme a été estimée entre 28'000 et 38'000 personnes, soit sensiblement moins que le nombre de nouveaux habitants attendus (90'000). **Le marché devrait se normaliser à l'horizon 2020, lorsque les projets urbanistiques en cours dans le canton et le Plan directeur cantonal (PDCn) déploieront pleinement leurs effets. Autrement dit, de nouveaux logements ne devraient arriver sur le marché en quantité importante que vers 2018, voire 2020.** Or, le scénario démographique du SCRIS prévoit l'arrivée d'environ 90'000 nouveaux habitants dans le canton entre 2010 et 2020, portant le total à quelque 798'000 à la fin de la décennie.

Ø Le Canton de Vaud est très attractif par sa localisation, ses activités économiques performantes et diversifiées, sa stabilité politique, sa qualité de vie et la beauté de ses paysages. Dans ce contexte, la libre circulation des personnes et l'installation d'entreprises étrangères sur sol vaudois drainant des salaires plus élevés que la moyenne, qui contribuent au dynamisme économique et au rayonnement du canton, ainsi que l'attractivité des hautes écoles, ont également participé à l'augmentation de la population et accru la pression sur le marché du logement, ceci malgré la crise économique mondiale de 2008-2009 qui n'a que peu affecté l'activité économique dans le canton. Il faut finalement également mentionner que la situation est encore plus tendue dans le Canton de Genève, ce qui accentue encore la pression dans notre canton, en particulier sur La Côte.

B.2 Démographie et évolution des modes de vie

L'attractivité du canton est en effet très importante et influe directement sur la croissance de la population : en 2006, le canton accueillait un solde migratoire de près de 7'550 habitants (+ 1,2 %), en 2007 : +9'900 habitants (+ 1,5 %), en 2008 : + 16'300 habitants (+ 2,4 %), en 2009 : + 12'900 habitants (+ 1,9 %). En 2010, la population a continué de croître à un rythme soutenu de 10'375 habitants (+ 1,5 %). Si la hausse est un peu plus faible qu'en 2009, selon le SCRIS, la tendance ne semble pas près de s'inverser. Après avoir dépassé le seuil de 700'000 habitants au printemps 2010, la population vaudoise est au nombre de 708'177 personnes au 31 décembre 2010. Durant les 10 dernières années, le nombre de résidents permanents a augmenté de 15 %. Il est donc indéniable que ce fort afflux de population exerce une pression sur le marché du logement.

cf annexe : tableau 5

De plus, l'évolution des modes de vie (divorces, garde parfois partagée des enfants, surfaces locatives plus généreuses, p.ex.) contribue aussi à accroître la pression sur le marché du logement. Selon le SCRIS, la réduction de la taille des ménages depuis 100 ans - passant de 4,5 personnes en 1900 à moins de 2,2 en 2000 - a induit un doublement du nombre de logements à population constante. De plus, il devrait encore se rétracter quelque peu à 2,14 d'ici à 2020.

cf annexe : tableau 6

B.3 Parc de logements et construction de nouveaux logements non subventionnés

Les données 2010-2011 relatives au parc de logements et à la construction de nouveaux logements non subventionnés n'étant pas encore disponibles lors de la rédaction de la présente réponse, l'analyse porte sur les années 2000 à 2009.

Pour la bonne compréhension des chiffres mentionnés, il convient de relever que le SCRIS utilise les informations tirées de la statistique fédérale annuelle de la construction qui dénombre notamment les logements construits, transformés ou démolis au cours d'une année donnée. Entre 2000 et 2007, le parc de logements est passé de 325'473 à 348'890, soit 23'417 logements supplémentaires, où 3345 en moyenne par année, représentant une augmentation de 7.19 % pour cette période (1 % environ par an), ce qui est cependant insuffisant en regard du besoin annuel de 4'500, voire 5'000 logements supplémentaires au moins pour répondre à l'évolution de la démographie (voir supra, Chapitre B.2). Durant les années 2008 - 2009, le parc de logements a augmenté de 6'804 unités, soit 3'402 en moyenne par an, représentant un accroissement de 1.94 % par rapport à 2007.

cf annexe : tableau 7

S'agissant des nouveaux logements construits, il convient de préciser que cette notion concerne ceux qui sont situés dans les nouveaux bâtiments qui ont été construits durant l'année considérée. Les logements aménagés ou transformés dans des bâtiments existants n'entrent pas en ligne de compte.

Comme cela a été évoqué ci-avant, entre 2000 et 2007, la population vaudoise est passée de 615'519 à 668'581 personnes, soit une augmentation de 53'062 individus représentant une croissance de 8.62 %. En 2000, 2199 nouveaux logements ont été construits et 3'797 en 2007, soit 1'598 nouveaux logements supplémentaires (+ 72.67 %). De plus, depuis l'année 2000, on compte également avec un accroissement de logements issus des démolitions ou des transformations d'environ 100 par an. Cette progression globale est cependant trompeuse car, afin de répondre à l'augmentation démographique, il faudrait construire annuellement entre 4'500 et 5000 logements. Par ailleurs, force est de constater que la construction a baissé d'environ 400 unités en 2008 et 2009, signe d'un resserrement des ressources disponibles, en l'occurrence les terrains constructibles réellement disponibles dont une grande partie est actuellement thésaurisée (voir supra, Chapitre B.1).

cf annexe : tableau 8

On constate qu'en 2000, le canton comptait 325'473 logements pour 615'978 habitants et 355'694 logements pour 697'802 habitants en 2009 (le parc de logement pour 2010 n'étant pas encore connu). Ainsi, ce sont 30'221 logements supplémentaires qui ont été construits pour une population qui s'est accrue de 81'824 résidents. En prenant en compte le taux de 2,21 personnes par ménage, il aurait fallu mettre sur le marché 37'024 nouveaux logements, soit 6'803 de plus. De ce chiffre, il convient de déduire les gains issus des démolitions / transformations d'environ 100 unités par an, ce qui donne un manque net d'environ 5'900 logements à fin 2009.

A ce stade de l'analyse croisée entre la croissance démographique et la construction de nouveaux logements, nous retiendrons que sur la base de la population au 31 décembre 2010, pour résorber les déficits de construction à fin 2010, il faudrait construire par extrapolation environ 7'000 logements (stock), auxquels il conviendrait d'ajouter approximativement 4'500 logements chaque année (flux) afin de faire face à l'importante augmentation de population prévue jusqu'en 2020. En effet, le SCRIS prévoit une augmentation de la population vaudoise de 90'000 habitants jusqu'en 2020 et d'environ 150'000 habitants d'ici à 2030. Le graphique ci-dessous démontre la différence notable entre l'évolution de la population et celle du nombre de logements de 1986 à 2010, reflétant la pénurie de logements qui sévit depuis le début des années 2000.

cf annexe : tableau 9

B.4 Analyse croisée des loyers et des revenus

B.4.1 Eléments méthodologiques / définition des régions prises en considération pour l'analyse

B.4.1.1 Eléments méthodologiques

Afin de fournir une réponse globale au postulat sur la situation du marché des logements à loyer modéré, à savoir ceux qui répondent aux besoins prépondérants de la population selon l'acception donnée à ce concept sous Chapitre A, ci-dessus, il convient d'examiner le rapport (taux d'effort) entre les loyers dont les locataires doivent s'acquitter, d'une part, et leurs revenus, d'autre part. Une analyse détaillée est effectuée ci-après.

Pour mémoire, par "logement répondant au besoin prépondérant de la population", il faut comprendre un logement dont la plus grande partie de celle-ci, à savoir le citoyen ordinaire, en éprouve le besoin au quotidien, en termes de typologie, de surface, de localisation et qu'il peut satisfaire grâce à une part supportable de son revenu (taux d'effort compris entre 25 % et 30 % du revenu net).

B.4.1.2 Définition des régions MS

Le recensement fédéral de la population de 2000 avait permis de collecter des informations sur les appartements par district et d'en tirer des loyers moyens par typologie. En raison du rythme du recensement fédéral sous son ancienne forme (tous les 10 ans) et de la forme désormais retenue, soit par sondage, l'établissement d'une évolution temporelle de ces données n'est pas réalisable par la statistique officielle.

Afin d'obtenir cependant des données les plus fiables possible permettant d'apprécier la situation et l'évolution des loyers dans le canton et par région, il a été fait appel à un prestataire de services actif dans la récolte de données statistiques dans le marché immobilier. Ces données n'ont cependant pas les districts vaudois pour référence spatiale, mais des régions conformes au modèle de mobilité spatiale de l'Office fédéral de la Statistique, soit les **régions MS** (106 en Suisse), elles-mêmes formant des régions supracantonales dites "**régions Monitoring**". Le Canton de Vaud est réparti en 2 régions Monitoring, à savoir l'arc lémanique moins Genève, et celle de la Suisse occidentale (qui s'étend sur d'autres cantons limitrophes) dont font partie les régions vaudoises MS nommées La Vallée, Yverdon, Gros-de-Vaud, La Broye et Pays-d'Enhaut, spécifiquement sous revue dans la présente analyse. Il compte ainsi 10 régions MS en tout.

Pour la bonne compréhension des différences géographiques entre les districts vaudois et les "régions Monitoring", nous présentons ci-après deux cartes illustrant ces deux échelles spatiales.

cf annexe : tableaux 10 et 11

B.4.2 Evolution des loyers

B.4.2.1 Définition du "loyer médian"

Pour procéder à l'analyse de l'évolution des loyers, il convient dans un premier temps de préciser la définition d'une notion importante, à savoir celle du loyer médian. Celui-ci consiste en un nombre qui divise en deux parties les loyers sous revue, de telle manière que chaque partie contient le même nombre de valeurs. Contrairement à la moyenne arithmétique, la valeur médiane permet d'atténuer l'influence perturbatrice des valeurs extrêmes enregistrées lors de circonstances exceptionnelles.

Sur le plan de la méthodologie, il s'agit de souligner que les loyers répertoriés par le mandataire pour l'analyse qu'il a effectuée sont les loyers nets, soit sans les frais accessoires, identifiés dans les annonces insérées dans la presse et sur internet. Les loyers médians pour l'année 2000 ont été établis au moyen de l'indice des loyers sur une base 100 pour le 1^{er} semestre 1996. Afin d'en percevoir l'évolution, en corrélation avec les données précédemment examinées (population, logements p. ex.), les loyers relatifs aux années 2007, 2009 et 2010 sont également présentés.

B.4.2.2 Loyers des logements en location

cf annexe : tableaux 12, 13, 14 et 15

A la lecture des tableaux ci-dessus, on constate que – entre 2000 et 2010 – les loyers médians, dont l'indice est passé de 92.6 à 168.6, ont progressé de 82,1 % dans l'arc lémanique alors que leur évolution a été de 32,6 % (passage de l'indice de 93.2 à 123.6) dans la région Monitoring de Suisse occidentale (le reste du canton).

A titre d'exemple, le loyer médian d'un appartement de 3 pièces répertorié à Lausanne pour CHF855.- en 2000 est passé à CHF 1557.- en 2010. Un appartement du même type situé dans le Gros-de-Vaud, par exemple, a subi une augmentation de CHF 936.- à CHF 1241.-. Par ailleurs, durant les années 2007 à 2009, les loyers analysés ont progressé de 10,8 % dans l'arc lémanique et de 5,6 % dans les régions vaudoises MS de Suisse occidentale, ce que présente le graphique ci-dessous.

Il est à préciser que la forte évolution des loyers sous revue (2000 - 2010) est à considérer avec circonspection. En effet, les indices de référence globaux relatifs à l'Arc lémanique comprennent également le Canton de Genève, où le marché du logement est très tendu.

De plus, comme déjà mentionné, les loyers répertoriés sont médians, ne prenant par définition pas en compte les loyers les plus bas et les plus élevés. Qui plus est, ils sont généralement issus de l'observation des objets à louer sur internet qui ne reflètent ainsi que la partie "immédiatement visible" du marché car composés soit d'appartements neufs, donc dont les loyers répondent à un standard de qualité et de mesures environnementales plus élevés année après année (augmentation de la surface, matériaux utilisés, labels Minergie), soit d'appartements que les caractéristiques mettent moins en valeur mais pour lesquels les propriétaires souhaitent appliquer les prix du marché.

cf annexe : tableau 16

B.4.2.3 Prix de vente des propriétés par étage

A titre illustratif et comparatif, il nous semble intéressant de mentionner également l'évolution des prix de vente pratiqués pour les appartements en propriété par étage (PPE), afin de fournir une vision globale de la problématique de l'augmentation des prix dans le marché du logement.

cf annexe : tableaux 17, 18, 19 et 20

A la lecture des tableaux ci-dessus, on peut constater qu'entre 2000 et 2007, les prix de vente médians des appartements en PPE ont augmenté dans une fourchette située entre 19 % pour la région MS de La Vallée et 59 % pour la région MS de Nyon. Pour la période de 2007 à 2009, ils ont crû dans une fourchette située entre 8 % pour la région MS de La Broye et 21 % pour la région MS d'Aigle.

Bien que l'évolution de ces prix soit importante, il convient de constater que l'augmentation des loyers médians dans l'arc lémanique de 2000 jusqu'au 1^{er} semestre 2010 est supérieure, soit 82,1 %. Seule la région MS de Nyon subit une augmentation des prix de vente de cet ordre, soit 82 % (Lausanne 73 %, Morges 65 %, Vevey 70%, Aigle 69 %), alors que les régions vaudoises MS de Suisse occidentale, hormis le Pays-d'Enhaut (54 %) connaissent des hausses entre 35 % (La Broye) et 42 % (Gros-de-Vaud).

Cette situation s'explique par le fait que la pression est particulièrement forte sur les loyers en cas de pénurie de logements, bon nombre de locataires ne disposant pas de moyens suffisants (notamment en fonds propres) pour acquérir un appartement en PPE. De plus, devenir propriétaire implique un changement de point de vue sur la manière de se loger, conjugué à des incertitudes financières liées à la supportabilité des charges à long terme.

Cependant, force est de constater que la pénurie persistante sur le marché du logement ainsi que les conditions d'emprunt durablement intéressantes depuis plusieurs années (taux hypothécaires historiquement bas) ont graduellement modifié le comportement d'une frange de la population quant à la propriété d'un bien immobilier, induisant par là-même une forte demande de ce type de logement, par ailleurs également attractif pour les acteurs de la branche immobilière.

B.4.3 Evolution des revenus

B.4.3.1 Revenu net moyen

Le tableau ci-dessous illustre l'évolution des revenus nets moyens, appliqués à l'échelle des districts.

cf annexe : tableau 21

B.4.3.2 Rapport loyers – revenus (taux d'effort)

Ce ratio se trouve au fondement même de l'appréciation de ce qui peut-être considéré comme des "loyers modérés". Pour rappel, ceux-ci font référence à des logements dont les loyers répondent aux besoins prépondérant de la population, à savoir pour la majeure partie de la population vaudoise, dans un rapport loyer / revenu supportable, c'est-à-dire présentant un taux d'effort compris entre 25 % et 30 % du revenu net, plus communément, selon un récent arrêt du Tribunal administratif, dont le coût des loyers concerne la majorité de la population.

En effet, le montant d'un loyer ne devrait pas dépasser 25 % du revenu net, au plus 30 %, ceci en raison des autres charges auxquelles un ménage doit pouvoir faire face (impôts, assurances maladie, nourriture, transports, dépenses de loisirs, etc.). Or, le loyer prend une part toujours plus importante dans les budgets des ménages.

L'année 2007 constitue l'année la plus récente recelant les données complètes relatives aux revenus des ménages vaudois (chiffre 650 de la déclaration d'impôt). Ces revenus sont répartis par district. Afin de faire ressortir les taux d'efforts, ils sont cependant appliqués aux régions vaudoises MS explicitées ci-avant, puisque les loyers par district ne sont pas disponibles.

Cette "astuce" méthodologique, par faute de données officielles sur l'évolution des loyers, est suffisamment robuste pour fournir un éclairage sur la problématique considérée.

cf annexe : tableau 22

Ainsi, bien que les périmètres des territoires analysés pour chaque type de données soient différents, les constats suivants peuvent être établis. Le revenu net moyen pour l'ensemble du canton a augmenté de 25.41 % entre 2000 et 2007 alors que pour la même période le loyer médian a augmenté de 53.84 % pour l'arc lémanique et 23.05 % pour les autres régions du canton. La part du revenu moyen (et non médian) consacrée au loyer se situait entre 7.90 % et 35.66 % en 2000 et entre 9.04 % et 39.56 % en 2007, représentant une moyenne de 20.00 % pour 2000 et 22.00% pour 2007. Cela étant, les taux d'effort ont très légèrement diminué dans les districts du Pays-d'Enhaut, en passant de 20,34 à 19,83 % en moyenne et dans celui du Gros-de-Vaud (passage de 21,07 à 20,51 %).

Enfin, on peut relever que plus le nombre de pièces par logement est important, plus le taux d'effort est conséquent. Ainsi, pour un logement de 4 pièces, on constate un taux d'effort moyen de l'ordre de 25 %. Pour un logement de 5 pièces, un taux au-delà de 30 % est la règle, hormis à Nyon (26,9 %).

B.4.4 Synthèse de l'analyse croisée des loyers et des revenus

On retiendra en substance que les loyers médians ont évolué de 82,1 % dans l'arc lémanique entre 2000 et 2010 et d'une manière moins importante dans le reste du canton (32,6 %). Pour leur part, les prix de vente médians des PPE ont progressé de façon différenciée selon les régions (Nyon + 82 %, La Broye + 35 %), de 48,5 % en moyenne. Il convient cependant de se rappeler que les loyers médians excluent les extrêmes. Par conséquent, les loyers plus élevés ne sont pas pris en considération, alors que les logements récemment mis sur le marché, plus chers, en font partie. A contrario, les logements bénéficiant d'un loyer en dessous du loyer médian, ne font pas partie de la statistique.

Quant au rapport revenu / loyer, à savoir le taux d'effort, il diffère en fonction du nombre de pièces : plus elles sont nombreuses, plus le taux d'effort est important. Globalement cependant, il n'a que peu évolué entre 2000 et 2007, passant de 20 % à 22 % en moyenne dans le canton, mais avec des augmentations parfois très significatives en fonction des régions considérées, là où la pénurie est la plus forte.

B.5 La situation spécifique des logements subventionnés (aide à la pierre)

Parmi la catégorie des logements dits à loyers modérés, pour reprendre la terminologie utilisée par le postulat, figure celle spécifique des logements subventionnés sur laquelle le présent chapitre fournit un point de situation. Conformément à l'art. 28 de la LL, l'aide à la pierre est une contribution à fonds perdu destinée à diminuer la charge locative de l'immeuble. Elle est versée aux propriétaires pour la construction ou la rénovation des logements à loyers modérés, généralement pour une durée de 15 ans. L'aide cantonale n'intervient cependant que dans la mesure où la commune participe financièrement de manière paritaire. C'est en effet l'accord premier de la commune qui déclenche l'examen de l'octroi d'une aide par le canton.

Les tableaux ci-après présentent un état de situation des logements subventionnés en 2009 et en 2010 dans le canton, ce qui permet une analyse intéressante, en particulier au niveau des coûts et des loyers appliqués à ce secteur particulier de la location.

cf annexe : tableaux 23 et 24

Il est à relever que les coûts de construction, les typologies et les surfaces des logements subventionnés sont préalablement contrôlés par le Service de l'économie, du logement et du tourisme (SELT). Ceci explique que non seulement les loyers subventionnés sont à un niveau bas, par exemple un loyer moyen de CHF718.- pour un 2pièces et de CHF 1281.- pour un 4 pièces en 2010, mais qu'ils sont également bas avant les aides : respectivement CHF 791.- et CHF 1444.-. En conséquence, ces logements sont mis sur le marché libre au moins 20 ans plus tard, à des loyers généralement encore inférieurs à ceux qui n'auront pas bénéficié de mesures de soutien et de contrôle, malgré les adaptations à l'indice du coût de la vie (IPC) et au taux hypothécaire de référence.

Les coûts de production des logements à loyers modérés ont évolué de 0,51 % entre 2009 et 2010. S'agissant du loyer moyen par mètre carré, avant les aides, pour l'ensemble des types de logements, il se monte à CHF178,71, variant de CHF207,43 pour les logements d'une pièce à CHF 178,17 pour les 5 pièces et plus. En regard des loyers afférents au marché libre – pour des objets neufs répondant aux besoins de la majeure partie de la population (d'un concept non luxueux) et qui se situent actuellement généralement dans une fourchette de CHF250.- à 280.- / m² – les loyers précités sont raisonnables, a fortiori pour des logements de qualité.

Il convient cependant également de mentionner que dans l'arc lémanique, les loyers au m² avant les aides sont aussi d'environ CHF 250.- pour les bâtiments pour lesquels des aides ont été octroyées en 2010.

Quant au nombre d'occupants de logements subventionnés, sur la base des contrôles des conditions d'occupation effectués, il est constaté qu'il a légèrement diminué depuis 2009 (- 5,31 %), ce qui induit un nombre d'occupants par logement de 2,7 environ. Ceci est à mettre en relation avec les ménages dont l'un ou plusieurs membres quittent le logement, ou en cas de décès.

Les statistiques ci-après indiquent les logements bénéficiant de l'aide à la pierre, par typologies ainsi que par districts depuis l'année 2000.

cf annexe : tableaux 25, 26 27 et 28

Une progression significative du nombre de logements subventionnés est à constater ; on en comptait en effet 6140 en 2000 dans le canton contre 8658 en 2007, soit une augmentation de 41 %. En 2009, on relevait 8779 logements subventionnés sur le territoire cantonal. A noter que, jusqu'en 2008, la statistique mentionnait les logements ayant fait l'objet d'une décision du Conseil d'Etat pour l'abaissement des loyers. Ainsi un décalage dans le temps pouvait survenir entre la décision de subventionnement et la mise en location effective[2].

[2] Afin de remédier à cet état de fait , la statistique fait mention dès 2009 des logements en location, soit effectivement sur le marché

Le district de Lausanne a vu le nombre de ses logements à loyers modérés augmenter de 1620 unités entre 2000 et 2007, soit une hausse de 62,3 %, le Jura-Nord vaudois augmentant son parc de 330 logements dans le même temps, ce qui constitue une augmentation de 84,6 %. Les communes des districts d'Aigle et du Gros-de-Vaud n'ont pas recouru à ce type d'aide en faveur de logements subventionnés. En revanche, ceux de Nyon, de l'Ouest-Lausannois et de Broye-Vully ont connu une progression de ce type de logements de plus de 30 % entre 2000 et 2007.

De 2007 à 2009, l'évolution du nombre de logements subventionnés est de 1,4 % à l'échelle du canton. Entre 2009 et 2010, le parc y relatif est passé de 8'300 à 8'360 unités, soit 60 logements supplémentaires, où +0,72%. Ces 60 unités supplémentaires résultent du fait que, durant cette période, 150 nouveaux logements ont été mis en location tandis que 90 ont rejoint le marché libre après contrôle du bon entretien de l'immeuble et moyennant une convention sauvegardant les droits des locataires. Le district de Lausanne a vu son nombre augmenter le plus fortement (+ 83), mais de manière nettement moins marquée que lors de la période précédente passée sous revue, suivi par celui de Nyon (+ 34) tandis que celui de Lavaux - Oron a vu 53 logements rejoindre le marché libre.

Il y a donc bien un moindre attrait de ce type de logement en terme de dynamique dans le temps.

Sur la base du nombre de logements subventionnés répertoriés, il est utile de faire ressortir la proportion d'habitants pouvant en bénéficier :

cf annexe : tableau 29

Le nombre de logements à fin 2010 n'étant pas connu à ce jour, l'analyse porte sur la situation au 31 décembre 2009. Fondé sur le total cantonal de 8'300 logements subventionnés à cette date, la plus forte proportion (49,77%) se trouve dans le district de Lausanne qui en compte 4'131, soit 5,05 % du parc locatif total dans le district. Ces logements permettent à près de 8 % de la population lausannoise (11'768 habitants) de bénéficier d'un logement subventionné. Suivent les districts de l'Ouest lausannois avec près de 4 % d'habitants bénéficiant de logements subventionnés pour un nombre de logements correspondant à 2,86 % du parc locatif et celui de Riviera - Pays-d'Enhaut avec une proportion de 3 % de la population environ qui bénéficient de ce type de logements, équivalant à 1,87 % du parc locatif dans son ensemble.

Dans les autres districts, on observe que le nombre de logements subventionnés rapporté au nombre total de logements se situe en général entre 1 et 2 %, hormis dans le district de Lavaux-Oron (0,91 %) et dans ceux d'Aigle et du Gros-de-Vaud où ils représentent 0,75 %.

Ainsi, au 31 décembre 2009 sur le plan cantonal, 8'300 logements subventionnés permettaient de répondre aux besoins d'une frange de la population correspondant à 3,39 % d'habitants, les logements eux-mêmes représentant 2,33 % du parc locatif total.

Si le nombre de logements subventionnés par district et la proportion des résidents pouvant les occuper produit des informations dignes d'intérêt, il est également intéressant d'identifier le nombre de ces logements en regard de la population des communes. Ceci est d'autant plus pertinent que les communes ont la responsabilité de prendre les mesures nécessaires afin d'assurer un équilibre entre offre et demande pour l'entier de la population sise sur leur territoire, donc aussi pour ceux dont les revenus ne permettent pas d'occuper un appartement à un loyer trop élevé pour eux dans le marché courant de la location.

cf annexe : tableau 30

En complément de la carte ci-dessus, il est intéressant de relever que seules 72 communes mettent des logements subventionnés à disposition de leur population, soit 19,2 % des 375 communes que comptait le canton au 31 décembre 2010.

Parmi elles, Crissier dispose de logements subventionnés permettant d'accueillir 10 % au moins de sa population (17,5 %). Il convient toutefois de relever que ces logements ont été construits sans

participation de la commune. Le projet le plus important a consisté en la légalisation, puis en la valorisation du quartier de Marcolet / Pré-Fontaine par la Société vaudoise pour la création de logements à loyers modérés (SVLM) qui a permis la construction de 388 logements subventionnés sur ce site.

Deux autres communes peuvent héberger, dans des logements subventionnés, entre 8 et 10 % de leurs résidents, à savoir Lavigny (9,3 %) et Lausanne (8,2 %). La plupart des communes restantes, au nombre de 55, disposent d'habitations pouvant accueillir entre 1 % et 6 % de leur population. Par ailleurs, pour près de la moitié des communes (35), les logements subventionnés permettent de venir en aide à 3 % et plus des résidents.

B.6. Conclusion intermédiaire

De l'analyse effectuée tout au long du Chapitre B et de ses sous-chapitres, il ressort en particulier les éléments suivants :

- la pénurie de logements reste prononcée (0,5 % de logements vacants) et dure depuis plus de 10 ans. On constate également que tous les districts sont concernés ;
- du fait que l'année 2009 – année de ralentissement conjoncturel marqué – n'a induit aucune détente sur le marché du logement, accusant même le taux de vacance le plus bas (0,4%) depuis 1981, force est de constater, contrairement aux cycles économiques précédents, que la pénurie de logements à laquelle le canton est confronté n'est pas conjoncturelle, mais structurelle et largement dépendante d'une insuffisance de terrains mobilisables à court et moyen termes ;
- l'attractivité du canton ne s'est pas démentie et la population continue de croître dans une mesure très importante. Pour l'avenir, il faut compter avec une augmentation de population de quelque 90'000 personnes d'ici à 2020. L'évolution des modes de vie influence aussi directement la demande en logements alors que le nombre de personnes par ménage tend légèrement à augmenter ;
- la construction de nouveaux logements, de l'ordre de 3300 en moyenne par année, est clairement insuffisante pour résorber le déficit et pour répondre à l'augmentation de population prévue. Ainsi, alors que le rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil de novembre 2005 sur la politique du logement estimait le volume de construction nécessaire en nouveaux logements à 3500 à 4000 par année pour répondre aux besoins du marché et, en parallèle, résorber la pénurie sur la durée, il convient de revoir ce chiffre à la hausse et d'évoquer la nécessité de construire entre 4500 à 5000 logements par an ;
- les loyers médians ont fortement progressé ces 10 dernières années (48,5 % en moyenne dans le canton), avec un pic de 82,1% sur l'arc lémanique, alors que l'évolution des prix des PPE, à titre comparatif, est beaucoup plus modérée. La pression est très forte sur les loyers en période de pénurie de logements tandis que l'accès à la propriété n'est pas possible pour de nombreux résidents ;
- le revenu net moyen a augmenté d'environ 25 % entre 2000 et 2007 à l'échelle du canton. Sur la base des loyers médians examinés, la comparaison n'est certes pas aisée, mais on peut en ressortir que les taux d'effort sont globalement à la hausse entre 2000 et 2007, même si celle-ci est modérée en moyenne cantonale (passant de 20 % à 22 %). L'augmentation des taux d'effort est particulièrement marquée dans les régions où la pénurie est la plus aigue, atteignant par exemple 39,56% pour un 5 à 5,5 pièces à Lausanne ;
- s'agissant des logements subventionnés, l'aide cantonale fournie est subordonnée à la décision d'octroi d'une aide communale préalable d'un montant égal. Elle est donc subsidiaire. On compte 8360 logements subventionnés dans le canton à fin 2010. Les loyers

avant les aides sont bas car le SELT contrôle les coûts de construction et fixe les loyers en conséquence. La répartition des logements subventionnés entre districts diverge fortement. Ils permettent d'accueillir 8 % de la population dans le district de Lausanne tandis que cette proportion n'est que de 0,9 % dans le Gros-de-Vaud. Au plan cantonal, 3,39 % d'habitants étaient hébergés dans des logements de ce type à fin 2009, eux-mêmes représentant 2,33 % du parc locatif. Quant aux communes, on en compte 72 (19,2 %) qui disposent de logements subventionnés.

Fort de ces constats, le Conseil d'Etat a, dès 2009, complété la palette des aides et incitations allouées au titre de la loi sur le logement, afin de renforcer le dispositif cantonal de mise à disposition de logements répondant aux besoins prépondérants de la population vaudoise, notamment en déployant de nouvelles mesures incitatives pour que les communes mettent à disposition des familles et des personnes établies sur leur territoire un logement approprié, dans le sens de la volonté exprimée par le postulat.

C. Mesures incitatives mises en place pour que les communes mettent à disposition des familles et des personnes établies sur leur territoire un logement approprié, notamment dans les centres cantonaux, régionaux et locaux

Pour mémoire, le cadre légal fixé par la loi sur le logement confère aux communes un rôle central dans la conduite et mise en oeuvre de cette politique publique (voir supra, Chapitre A). Ainsi, les communes ont pour tâche de suivre en permanence l'évolution du marché du logement sur leur territoire, de déterminer en tout temps les besoins non couverts et de prendre en temps opportun les mesures de prévention et d'exécution nécessaires pour maintenir ou créer un équilibre satisfaisant entre l'offre et la demande. Elles doivent procurer un logement approprié aux familles et aux personnes établies sur leur territoire en vouant une attention particulière aux familles et aux personnes qui se trouvent privées de leur logement pour des raisons indépendantes de leur volonté. En ce sens, le postulat ne remet pas en cause ce rôle prééminent des communes en matière de politique du logement, demandant parallèlement à l'Etat, dans une approche partenariale d'une problématique d'intérêt public évident, de davantage inciter les communes à élaborer, puis mettre en oeuvre une politique communale du logement proactive et active afin de favoriser l'équilibre entre l'offre et la demande de logement répondant aux besoins prépondérants de la population vaudoise. Ainsi, comme le précise le postulat, il importe – dans la situation de pénurie structurelle de logements que connaît le Canton de Vaud – que l'Etat renforce ses outils de soutien à l'action communale en matière de politique du logement.

C'est ce à quoi le Conseil d'Etat s'est attelé dès 2009 en adoptant de nouvelles aides financières et soutiens techniques spécifiquement dédiés à appuyer l'élaboration, puis la conduite de politiques communes du logement, en complément des aides traditionnelles allouées au titre de la loi sur le logement (aide à la pierre, aide individuelle au logement, aide à la construction de logements protégés, aide au logement dans les zones périphériques). Ces nouvelles aides, auxquelles il convient également d'ajouter la révision de l'aide individuelle au logement (AIL) dans le sens d'un élargissement du cercle des bénéficiaires et la possibilité d'octroyer des prêts à taux réduits pour la construction de logements destinés aux étudiants des Hautes écoles du canton (UNIL, HES, EPFL), ont fait l'objet d'une présentation détaillée dans le cadre d'une brochure promotionnelle éditée en mai 2010 "Produire des logements – Soutiens cantonaux aux actions communales en faveur de l'habitat", distribuée à l'ensemble des communes vaudoises.

C.1 Soutiens financiers renforcés en faveur des communes

C.1.1 Aides à fonds perdu pour l'élaboration d'un "Objectif logement" communal

Conformément aux compétences dévolues aux communes en regard de la loi sur le logement, le

Conseil d'Etat part du constat que les communes ont un rôle central à jouer pour détendre le marché du logement. En effet, de par leur proximité, elles sont les mieux placées pour évaluer les besoins, suivre au jour le jour les marchés foncier et immobilier, connaître les acteurs, repérer les opportunités foncières et lancer des dynamiques d'urbanisation, par des études ou des investissements dans des équipements ou des espaces publics. Elles sont ainsi assurées de générer des effets multiplicateurs sur l'immobilier privé.

La pénurie structurelle de logements dans tous les districts nécessite dès lors l'élaboration de politiques communales de production de logements volontaristes pour y remédier, qui doivent s'inscrire dans un "Objectif logement" communal, celui-ci étant un programme fixant des buts clairs en matière de production de logements qui seront réalisés dans un délai fixé, moyennant une réactualisation régulière. Il peut porter sur le périmètre d'une commune, mais aussi être mené à une échelle intercommunale. Cet "Objectif logement" peut également être intégré dans un programme de législature ou dans le cadre d'un plan directeur communal, afin de lui conférer la légitimité politique voulue.

L'élaboration d'un "Objectif logement" passe par une phase de diagnostic puis de projections démographiques et des constructions, sur la base d'une hypothèse plausible sur l'évolution de la population communale. On tiendra compte, en particulier, de l'attractivité de la commune, de ses dynamiques démographiques et économiques, de la conjoncture et de nouveaux éléments attractifs prévus. Il conviendra ensuite de fixer des objectifs quantitatifs et qualitatifs de production de logements et de prendre les mesures nécessaires pour y parvenir (légalisation, foncier, infrastructures et leur financement, gouvernance communale), assorties d'un suivi rigoureux.

Pour soutenir les communes dans cette démarche novatrice, celles-ci peuvent bénéficier d'aides à fonds perdu cantonales pour les études et mandats visant l'élaboration de politiques volontaristes et explicites en matière de production de logements, par exemple pour déterminer les possibilités constructives dans un périmètre donné. Ces aides peuvent atteindre au maximum 50 % du coût total des études ou mandats.

A ce jour, cette démarche de sensibilisation et de soutien à l'action communale en matière de politique du logement s'est traduite par de nombreux contacts avec des communes désireuses de porter un regard nouveau ou renforcé sur la problématique du logement : Lausanne, Lutry, St-Prex, Morges, Echallens, Palézieux, Founex, Renens, Nyon, Gland et Prilly.

Par ailleurs, depuis la publication de la brochure "Produire des logements", le DEC – par le biais du SELT et du SDT – poursuivent la sensibilisation et le dialogue instauré lors des éditions 2008 et 2010 des Assises du logement, notamment avec les communes : à l'occasion des assemblées de Syndics dans les districts qui se tiennent tout au long de l'année, ils présentent en détail la problématique du logement, ainsi que les outils à disposition des communes, que se soit sous forme d'aides financières prévues par la loi sur le logement, ou d'outils en matière d'aménagement du territoire consacrés par la LATC. Les discussions et débats qui se font alors jour témoignent que la problématique du logement figure désormais au centre des préoccupations de très nombreuses communes. Les souhaits et/ou possibilités de développement qu'elles expriment, tant sous l'angle quantitatif que qualitatif, démontrent que la démarche "Objectif logement" répond à un réel besoin de conceptualisation et de clarification de ce qu'est une politique communale du logement non seulement à même de tenir compte des objectifs du PDCn, mais également et surtout d'assurer un développement qui soit maîtrisable par les collectivités locales.

Plus concrètement, nous relèverons que trois communes de l'Agglomération Lausanne-Morges et de La Côte ont, à ce jour, formellement sollicité l'appui du canton pour une aide financière à l'établissement d'un "Objectif logement". Il s'agit de Morges, de Prilly et de Gland qui pourront ainsi bénéficier d'une prise en charge jusqu'à 50% des coûts liés à la conduite de cette démarche. Des

contacts avec d'autres communes sont en cours, dont certains avaient été "mis en veilleuse" dans l'attente des résultats des élections communales de ce printemps.

C.1.2 Prêts à taux réduit pour l'acquisition foncière par les communes

Parallèlement aux aides à fonds perdu destinées à épauler les communes dans l'élaboration de politiques explicites du logement, le Conseil d'Etat a souhaité leur apporter un soutien financier spécifiquement dédié à l'accroissement de leur maîtrise foncière. Ainsi, le gouvernement a décidé de favoriser l'acquisition de nouveaux terrains par les communes en mettant à leur disposition un montant de CHF 50 millions sous la forme de prêts à un taux très bas en fonction du marché des capitaux, prélevé sur l'enveloppe de CHF 240 millions de francs fixée par l'article 15 de la loi sur le logement. Ces prêts pourront couvrir de 20 % à 50 % au maximum de l'investissement foncier réalisé par les communes intéressées et les aider ainsi à acquérir des terrains réservés à la construction de logements répondants au besoins prépondérants de la population, par exemple, en les remettant à une société coopérative d'habitation sous la forme d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP). De la sorte, elles en conserveront la propriété de même que la maîtrise de la nature des constructions qui y prendront place, en étant assurées de la mise à disposition sur le marché de la location de logements à loyers abordables.

En outre, la propriété foncière assure deux avantages supplémentaires aux communes :

- elles disposent d'une double autorité, à savoir celle relative à l'aménagement du territoire communal (droit public) et celle découlant de leur qualité de propriétaire (droit privé) qui leur assurent ensemble des leviers d'action importants ;
- en se rendant maîtresses de terrains et libres d'en fixer le prix, elles font l'économie de négociations entre propriétaires, opérateurs immobiliers et autres partenaires concernés, qui peuvent durer de nombreuses années sans toujours aboutir. Acquérir le sol, même à un prix relativement élevé, assure à la commune un pouvoir immédiat de décision, de programmation et de concrétisation, avec des bénéfices pour la collectivité qui se révèlent plus rapides et concrets.

Au titre de projet-pilote, la demande de la commune d'Echallens visant à obtenir un prêt de CHF 1,88 million visant à l'acquisition d'une parcelle de terrain de 24'080 m² en vue de la construction de logements à loyers modérés est en phase d'aboutissement. Ce prêt permettra la construction de 5'700 m² brut de plancher, soit une surface correspondant à 55 logements de 3 pièces de 75 m² nets habitables, par exemple.

S'agissant de cette mesure, on relèvera finalement que, dans le cadre du programme des CHF 500 millions issus de l'excédent financier initialement prévu pour la péréquation fédérale (RPT), le Conseil d'Etat a réservé un montant de CHF 10 millions dédiés au financement de la mesure précitée.

C.2 Soutiens techniques renforcés en faveur des communes dans la conduite de leur projet de construction de logements

C.2.1 Société vaudoise pour la création de logements à loyers modérés (SVLM)

Afin de contribuer à une augmentation du nombre de logements à loyers modérés, le Conseil d'Etat avait examiné une éventuelle augmentation du capital-actions de la SVLM, instituée par la loi sur le logement. Toutefois, il s'avère que le facteur bloquant dans l'action de la SVLM n'est pas d'ordre financier mais qu'il réside à nouveau dans le manque de terrains à disposition. La SVLM représente cependant un vecteur de maîtrise foncière et de conseils important pour les communes, raison pour laquelle il leur a été rappelé lors des dernières Assises du logement et dans la brochure "Produire des logements" que la SVLM est à leur disposition pour acquérir des terrains nécessitant des actions

préalables à la construction de logements tel que légalisation, assainissement, démolition, équipement, en vue de les leur revendre pratiquement à prix coûtant.

Afin de renforcer les compétences de la SVLM, le Conseil d'Etat a désigné de nouveaux administrateurs. Outre la nomination du directeur d'une importante société coopérative active dans la région lausannoise, à l'occasion de la fin de mandat de son président, un expert immobilier ainsi qu'un responsable du groupe opérationnel des pôles du SDT ont rejoint le Conseil d'administration. La collaboration renforcée avec le SDT présente des synergies bienvenues dans le cadre de l'aménagement du territoire, en particulier dans les procédures en changement d'affectation ou en matière d'élaboration de plans partiels d'affectation.

C.2.2 Renforcement de la coordination entre les services et les instances concernés et importance cruciale des périmètres en agglomération

Afin d'éviter le mitage du territoire, pour préserver l'environnement en maîtrisant la mobilité, le Plan directeur cantonal (PDCn) prône la densification des centralités, en particulier dans les agglomérations. Or, il s'avère que le périmètre compact du Plan d'agglomération Lausanne - Morges (PALM) perd de son poids démographique à raison de 0,15 % par an à long terme. Alors que sa population représente environ 40 % de celle du canton, la production de logements durant les 3 dernières années ne représente de manière lissée que 30 % par rapport au reste du canton. Afin d'inverser la tendance dans le PALM, il conviendrait de produire non plus 1200 logements par an mais 1800 à 2000 unités. La production lausannoise, ramenée à sa population n'est pas plus réjouissante pour 2008 et 2009. En effet, on compte respectivement 170 et 270 nouveaux logements alors que selon une simple règle de trois (environ 40 % du PALM), il aurait fallu en construire 600 à 800.

Fort de ce diagnostic, le Conseil d'Etat entend que la coordination entre l'ensemble des acteurs – que ce soit entre le canton et les communes, entre les services de l'administration cantonale ou encore entre les administrations publiques et le secteur privé – soit résolument améliorée. Dans la perspective de réaliser des logements en suffisance, d'une part, et dans des localisations conformes au PDCn, d'autre part, le Conseil d'Etat attend que les processus d'élaboration des planifications réglementaires (plans de quartier, plans partiels d'affectation et autres) au sein des périmètres d'agglomération soient accélérés, pour désormais entrer dans la phase de concrétisation des projets.

A cette fin, les outils suivants doivent voir leur rôle confirmé et renforcé:

- **Renforcement de l'appui dans le suivi de projets " logement " :** Le Conseil d'Etat entend ainsi mettre en œuvre les mesures prévues dans la révision de la Politique des Pôles de développement, proposée en annexe à la Politique d'appui au développement économique (PADE). Cette révision confirme en effet la mise à disposition du groupe opérationnel des pôles, ainsi que du réseau élargi des services partenaires de l'administration cantonale (GOP+), pour participer au suivi proactif de sites stratégiques incluant une part importante de logements, voire une majorité de logements. La politique des pôles, à l'origine dévolue uniquement au suivi de projets à vocation économique, est ainsi mise à disposition pour le suivi de projets de logements. Ce suivi pourra également être sollicité en faveur de projets uniques qui ne seraient pas localisés dans un site stratégique, ce pour autant que son intérêt en matière de logements, tant sur un plan quantitatif que qualitatif, soit manifeste.
- **Définition de pôles prioritaires de logement :** Le Conseil d'Etat entend définir des périmètres prioritaires de développement de logements, afin de mieux cibler le suivi administratif et le conseil pour les projets de planification. Toutefois, conscient que ce soutien ne permettra pas à lui seul de répondre aux besoins et, afin d'éviter le risque de péjorer les projets non reconnus comme prioritaires, cette démarche est intégrée à un processus plus important visant à améliorer la qualité des dossiers transmis ainsi que la formation des services intervenants.
- **Renforcement du rôle des structures des projets d'agglomération :** Le Conseil d'Etat entend aussi renforcer le rôle des structures d'agglomération, à l'échelle des schémas directeurs lorsqu'ils existent,

sinon à l'échelle des bureaux d'agglomération. Ce renforcement sera principalement axé sur une meilleure définition des projets de légalisation permettant la réalisation de logements. Une fois ces projets clairement identifiés, le Conseil d'Etat entend qu'un monitoring efficace soit mis en place et que les coordinations nécessaires soient établies dans les structures techniques à disposition, en particulier dans les cellules de pilotage technique (CPT). Ce suivi permettra ainsi de préparer dans les meilleures conditions possibles les procédures légales nécessaires (examen préalable en particulier), et renforcer la coordination canton – communes.

D) Conclusions

Par la présente réponse au postulat du Groupe socialiste "Politique du logement - Le canton doit être garant que les tâches des communes sont remplies ", qui s'appuie notamment sur le résultat d'études d'experts externes en matière d'évolution des loyers et de thésaurisation du sol, le Conseil d'Etat estime avoir apporté de nouveaux éclairages sur la problématique de la pénurie de logement, ainsi que sur les perspectives et mesures à même d'y répondre. Parmi les principaux éléments qui en ressortent on mentionnera que :

- La loi du 9 septembre 1975 sur le logement ne permet pas au canton de contraindre les communes à agir dans le sens des compétences qui leur sont dévolues en vertu de l'article 2, alinéa 1er LL. C'est la raison pour laquelle le Conseil d'Etat entend poursuivre son action en matière de sensibilisation, de coordination et de soutien aux actions communales dans le domaine du logement, rejoignant ainsi les préoccupations du postulat demandant le renforcement de mesures incitatives. A cet égard, la brochure " Produire des logements " et la démarche " Objectif logement " commencent à déployer leurs effets auprès des communes.
- La principale cause de pénurie structurelle de logement dans le canton résulte du manque de terrains effectivement disponibles et correctement légalisés pour la construction de nouveaux logements. Il s'ensuit, en première priorité, la nécessité de soutenir les collectivités publiques à finaliser les procédures de légalisation en cours, en identifiant le cas échéant les principaux points d'achoppement entre les services cantonaux et communaux. En ce sens, le renforcement des structures cantonales (GOP et autres divisions du SDT) et régionales (gouvernance d'agglomérations) comme appui à la coordination entre les communes et le canton est une réponse opportune.
- Une autre cause du manque de terrains effectivement disponibles résulte du fait qu'une partie importante des terrains légalisés sont thésaurisés par leurs propriétaires. Il s'ensuit la nécessité de soutenir les collectivités publiques à disposer d'une maîtrise foncière renforcée, ceci afin de leur permettre de mieux piloter le développement de leur territoire, principalement dans les centres cantonaux (agglomérations), régionaux et locaux, conformément aux exigences du PDCn. En ce sens, l'octroi de prêts cantonaux à taux préférentiels en faveur des communes va dans le sens exact de cette maîtrise foncière renforcée. D'autres mesures de lutte contre la sous-utilisation des terrains et contre la thésaurisation sont intégrées dans le projet de modification de la LATC.
- L'augmentation de la démographie – récemment réévaluée à la hausse – à laquelle le Canton de Vaud devra faire face ces prochaines décennies requiert de revoir également à la hausse les besoins en construction de nouveaux logement. Estimé jusqu'alors entre 3800 à 4000 logements par année, il s'agit désormais de tendre à un objectif annuel de 4'500 à 5'000 logements si l'on souhaite non seulement résorber la pénurie actuelle, mais parallèlement garantir un volume de nouveaux logements propre à accueillir, en moyenne, 10'000 nouveaux habitants par an.
- La pénurie de logements – particulièrement marquée dans l'Arc lémanique – induit une pression à la hausse très marquée des loyers, non seulement en vertu d'un déséquilibre entre la demande et l'offre, mais également du fait que l'augmentation du prix du terrain, au vu de sa rareté, se répercute sur le type de logements construits (segment moyen de gamme/supérieur à supérieur) et bien évidemment sur

les prix à la vente comme à la location. Il s'ensuit que, globalement, l'offre de logement répondant aux besoins prépondérants de la population et présentant des niveaux de loyers supportables en fonction des revenus disponibles est en baisse, amenant une partie de la population à quitter sa région pour d'autres dans le canton, ou à l'extérieur de celui-ci.

- Dès lors, pour favoriser la mise à disposition de logements à loyers modérés dans l'ensemble des régions du canton, il importe – outre les aides financières allouées au titre de la loi sur le logement (y compris celles, nouvelles, présentées au Chapitre C1, ci-dessus) – d'agir à travers d'autres leviers de l'action publique, touchant notamment à l'aménagement du territoire. Ces mesures complémentaires sont actuellement en consultation publique, dans le cadre d'un projet de modification de la loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC).

- En tout état de cause, il apparaît clairement qu'au vu de l'inertie inhérente à toute politique publique du logement, dont l'élaboration, puis les actions déployées sur le terrain peinent à apporter rapidement des réponses et effets tangibles, dite politique du logement continuera de figurer au centre des préoccupations du Conseil d'Etat. Outre l'importance qu'il accorde à la concrétisation des mesures de renforcement de l'action de l'Etat et des communes en la matière, telles qu'elles figurent dans le présent rapport ainsi que dans celui sur le postulat Favez au nom du Groupe socialiste sur le postulat Jean-Michel Favez visant à identifier et corriger les effets pervers de la promotion économique (08_POS_106), le Gouvernement entend clairement faire de la problématique du logement un axe prioritaire de sa Législature 2012-2017. Il n'a à cet égard pas attendu cette échéance pour témoigner de cette volonté en attribuant, dans le cadre de son programme d'investissements de CHF 500 millions décrété en août 2011, une enveloppe de CHF 10 millions au titre des aides cantonales en faveur des communes désireuses de mettre en œuvre des politiques communales du logement. Il planche par ailleurs actuellement sur des mesures complémentaires en faveur des coopératives d'habitation ou de fondations d'utilité publique actives dans le secteur du logement, dont la communication interviendra dans le cadre de la réponse du Conseil d'Etat au postulat " Développer l'habitat coopératif " du Député Junod (09_POS_150), actuellement en cours d'élaboration.

Ainsi adopté, en séance du Conseil d'Etat, à Lausanne, le 31 août 2011.

Le président :

P. Broulis

Le chancelier :

V. Grandjean

Annexe au rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil sur le postulat du groupe socialiste (Marendaz) "Politique du logement. Le canton doit être garant que les tâches des communes sont remplies." (08_POS_068)

Tableau 1

Logements vacants et taux de logements vacants en %, Vaud, au 1er juin, 1991-2010

Année	Logements vacants	Taux de logements vacants
1991	3'050	1.1
1992	4'262	1.4
1993	5'777	1.9
1994	6'344	2.1
1995	7'475	2.4
1996	7'999	2.6
1997	8'327	2.7
1998	7'664	2.5
1999	5'715	1.8
2000	4'380	1.4
2001	3'204	1.0
2002	2'398	0.7
2003	1'761	0.5
2004	1'861	0.6
2005	1'791	0.5
2006	2'179	0.6
2007	2'106	0.6
2008	1'621	0.5
2009	1'503	0.4
2010	1'627	0.5

Tableau 2

Logements vacants

Source : SCRIS / OFS, statistique annuelle des logements vacants et estimation du parc locatif

		Typologie						Total
		1 pce	2 pces	3 pces	4 pces	5 pces	6pces et +	
1997	Logements vacants	2'109	2'133	2'320	1'129	439	197	8'327
	Taux de vacance	7.4%	3.5%	2.5%	1.7%	1.3%	0.7%	2.7%
2000	Logements vacants	1'051	1'074	1'276	626	233	120	4'380
	Taux de vacance	3.7%	1.7%	1.3%	0.9%	0.7%	0.4%	1.4%
2007	Logements vacants	232	288	579	560	292	155	2'106
	Taux de vacance	0.8%	0.5%	0.6%	0.7%	0.7%	0.5%	0.6%
2009	Logements vacants	137	171	328	449	250	168	1'503
	Taux de vacance	0.5%	0.3%	0.3%	0.6%	0.6%	0.5%	0.4%

Tableau 3

2010

	Typologie						Total
	1 pce	2 pces	3 pces	4 pces	5 pces	6 pces et +	
Taux de vacance	0.5%	0.4%	0.4%	0.5%	0.5%	0.6%	0.5%
Vaud	146	226	381	421	244	209	1'627
Aigle	28	43	76	107	47	22	323
Broye-Vully	7	10	46	44	13	7	127
Gros-de-Vaud	5	6	17	17	20	10	75
Jura-Nord vaudois	26	40	48	65	32	12	223
Lausanne	35	29	34	24	14	24	160
Lavaux-Oron	6	3	22	26	16	23	96
Morges	5	12	20	53	36	28	154
Nyon	10	22	35	24	35	48	174
Ouest lausannois	7	13	19	7	0	5	51
Riviera-Pays-d'Enhaut	17	48	64	54	31	30	244

Tableau 4

Catégories et taux de logements vacants (au 1.6.2010)

Source : OFS / SCRIS, statistique annuelle des logements vacants

	Logements vacants					Taux de vacance
	A louer	A vendre	Dont maisons unifamiliales	Dont récents	Total	
Vaud	987	640	465	177	1'627	0.5%
Aigle	108	215	85	71	323	1.2%
Broye-Vully	93	34	27	10	127	0.8%
Gros-de-Vaud	47	28	22	7	75	0.5%
Jura-Nord vaudois	166	57	54	11	223	0.6%
Lausanne	136	24	23	5	160	0.2%
Lavaux-Oron	70	26	24	0	96	0.4%
Morges	103	51	69	38	154	0.5%
Nyon	71	103	64	27	174	0.4%
Ouest lausannois	46	5	9	1	51	0.2%
Riviera-Pays-d'Enhaut	147	97	88	7	244	0.5%

Tableau 5

Population résidante permanente

Source : SCRIS, Statistique annuelle de la population

	2000	2007	2008	2009	2010	Evolution 2000 - 2007	Evolution 2007 - 2010
Vaud	615'519	668'581	684'922	697'802	708'177	8.62%	5.92%
Aigle	33'872	37'139	38'237	38'880	39'643	9.65%	6.74%
Broye-Vully	31'072	33'728	34'556	35'263	36'227	8.55%	7.41%
Gros-de-Vaud	31'141	35'036	35'973	37'084	37'874	12.51%	8.10%
Jura-Nord vaudois	70'724	76'554	78'291	79'765	81'218	8.24%	6.09%
Lausanne	134'046	140'209	143'767	147'689	149'254	4.60%	6.45%
Lavaux-Oron	50'181	53'892	54'846	55'566	56'063	7.40%	4.03%
Morges	63'296	69'825	71'317	72'232	73'322	10.32%	5.01%
Nyon	71'125	81'892	84'262	85'877	87'425	15.14%	6.76%
Ouest lausannois	59'597	64'029	65'667	66'499	67'543	7.44%	5.49%
Riviera-Pays-d'Enhaut	70'465	76'277	78'006	78'947	79'608	8.25%	4.37%

Tableau 6

Ménages privés

(1) Source : OFS, Recensement fédéral de la population

(2) Source : SCRIS, Statistiques annuelle de la population

	2000		
	Ménages (2)	Population (3)	Nombre de personnes/ménage
Vaud	278'752	615'519	2.21
Aigle	14'300	33'872	2.37
Broye-Vully	13'006	31'072	2.39
Gros-de-Vaud	12'185	31'141	2.56
Jura-Nord vaudois	30'894	70'724	2.29
Lausanne	70'255	134'046	1.91
Lavaux-Oron	21'943	50'181	2.29
Morges	26'625	63'296	2.38
Nyon	29'486	71'125	2.41
Ouest lausannois	27'863	59'597	2.14
Riviera-Pays-d'Enhaut	32'195	70'465	2.19

Tableau 7

Parc de logements

Source : SCRIS, Estimation du parc de logements

	2000	2007	2008	2009	Evolution 2000 - 2007	Evolution 2007 - 2009
Vaud	325'473	348'890	352'309	355'694	7.19%	1.95%
Aigle	24'556	25'769	26'118	26'519	4.94%	2.91%
Broye-Vully	15'552	16'347	16'564	16'881	5.11%	3.27%
Gros-de-Vaud	12'892	14'618	14'935	15'361	13.39%	5.08%
Jura-Nord vaudois	35'990	38'274	38'721	38'976	6.35%	1.83%
Lausanne	78'169	80'922	81'258	81'740	3.52%	1.01%
Lavaux-Oron	24'371	26'420	26'627	26'837	8.41%	1.58%
Morges	29'118	32'053	32'379	32'691	10.08%	1.99%
Nyon	33'633	38'608	39'253	39'705	14.79%	2.84%
Ouest lausannois	30'185	32'148	32'355	32'529	6.50%	1.19%
Riviera-Pays-d'Enhaut	41'007	43'731	44'099	44'455	6.64%	1.66%

Tableau 8

Nouveaux logements construits

Source : OFS / SCRIS Statistique annuelle de la construction

	2000	2007	2008	2009	Evolution 2000 - 2007	Evolution 2007 - 2009
Vaud	2'199	3'797	3'092	3'090	72.67%	-18.62%
Aigle	78	197	307	390	152.56%	97.97%
Broye-Vully	62	161	162	274	159.68%	70.19%
Gros-de-Vaud	126	373	276	351	196.03%	-5.90%
Jura-Nord vaudois	162	272	363	189	67.90%	-30.51%
Lausanne	235	724	335	397	208.09%	-45.17%
Lavaux-Oron	253	233	196	204	-7.91%	-12.45%
Morges	186	340	298	297	82.80%	-12.65%
Nyon	492	756	621	470	53.66%	-37.83%
Ouest lausannois	419	272	205	192	-35.08%	-29.41%
Riviera-Pays-d'Enhaut	186	469	329	326	152.15%	-30.49%

Tableau 9

Evolution de la population comparée à celle du nombre de logements, 1986 - 2010

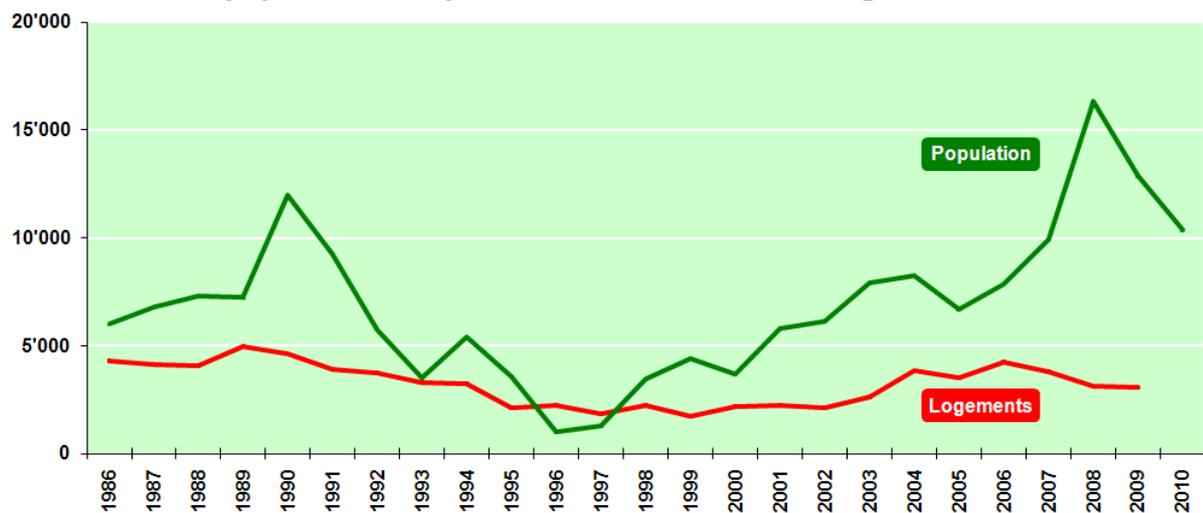


Tableau 10

Canton de Vaud : répartition géographique par districts

Source : Atlas statistique du Canton de Vaud, SCRIS, OIT, DSI

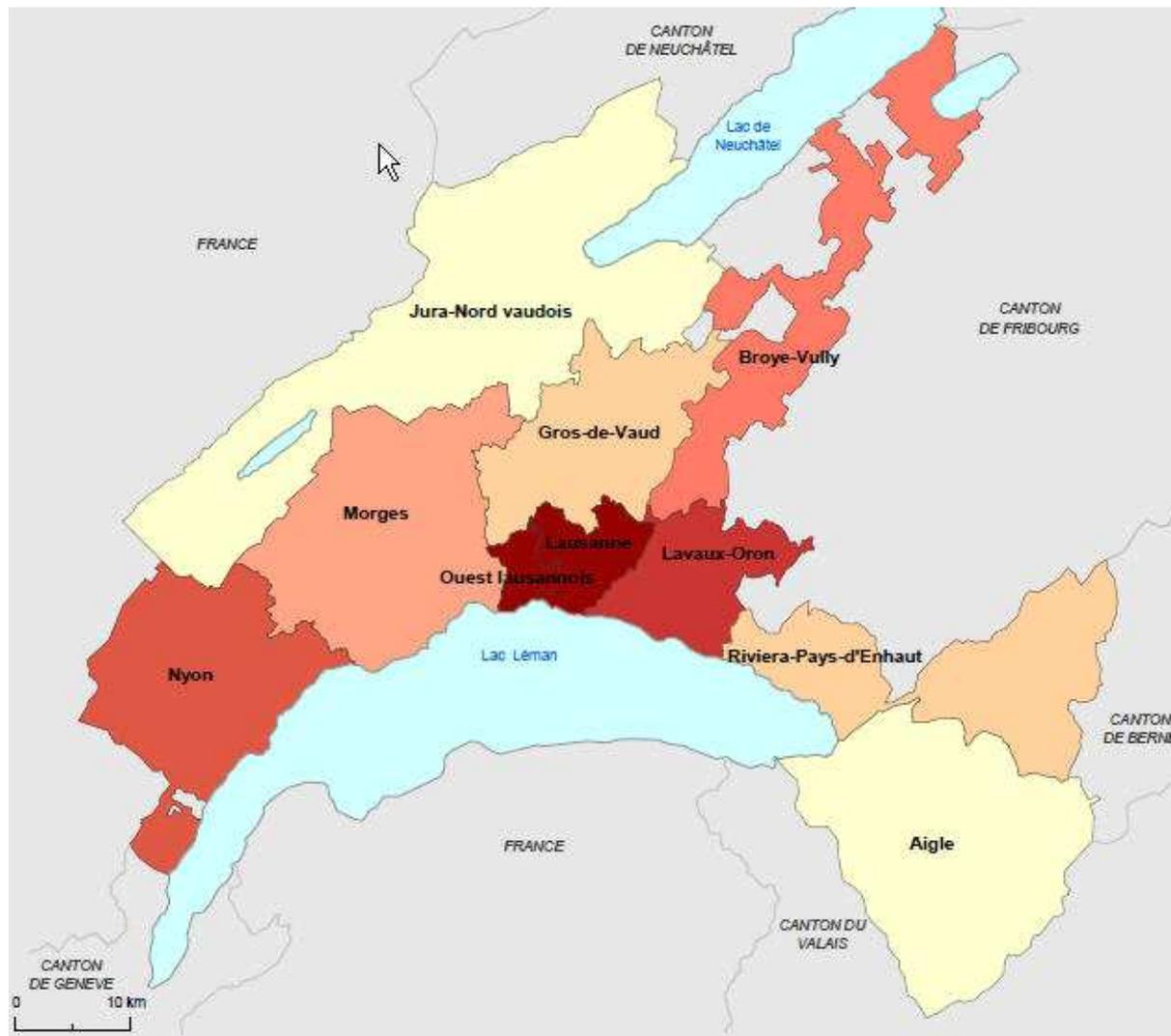
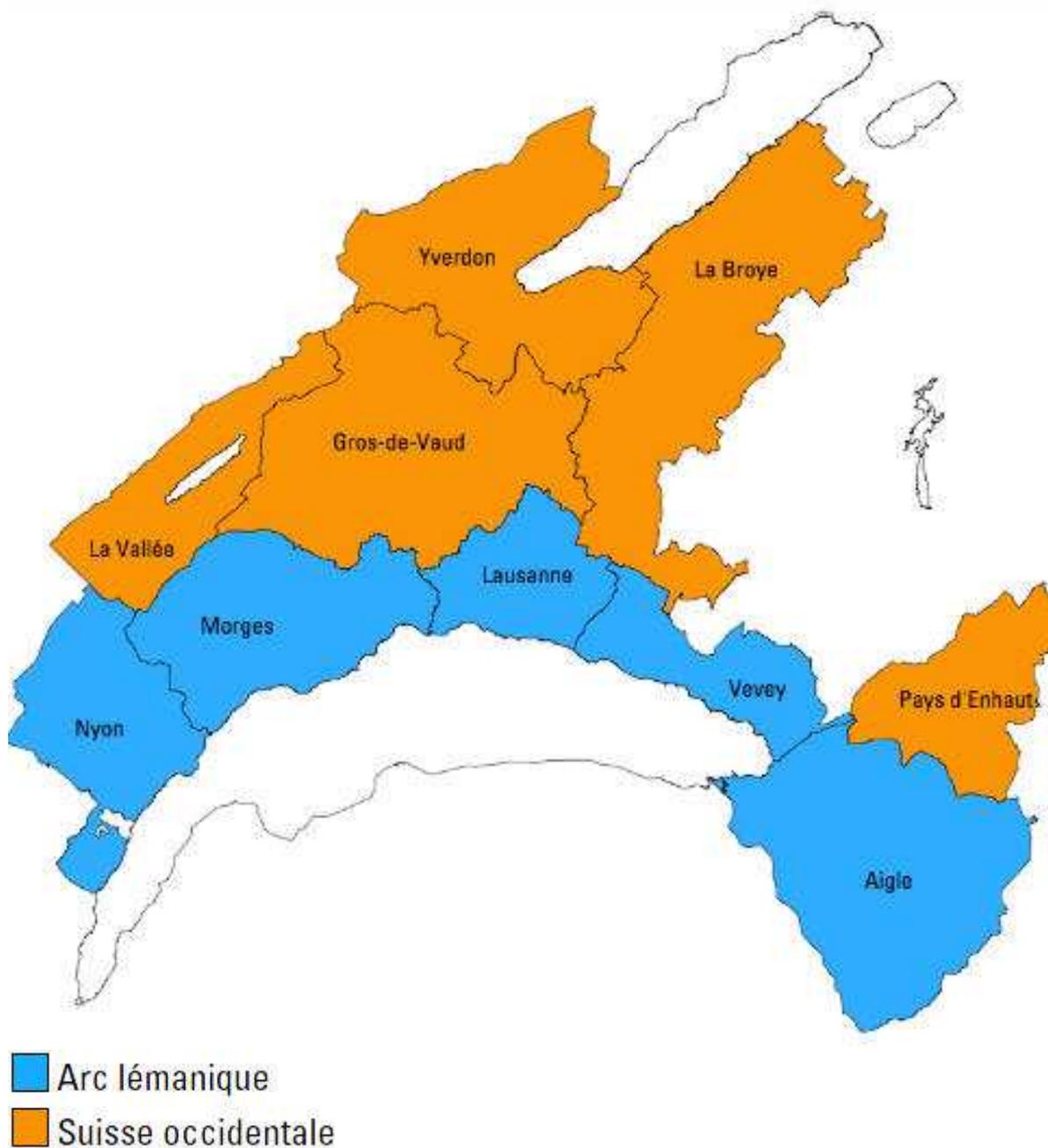


Tableau 11

Canton de Vaud : répartition géographique par régions vaudoises MS (composant les 2 régions Monitoring)

Source : Wüest & Partner, BFS GEOSTAT/Swisstopo



Les deux régions monitoring du canton de Vaud

Tableaux 12, 13, 14 et 15

2000 - 1^{er} semestre

Indice arc lémanique : 92.60

Indice Suisse occidentale : 93.20

Région Monitoring	Région MS	Typologie				
		1 à 1.5 pce	2 à 2.5 pces	3 à 3.5 pces	4 à 4.5 pces	5 à 5.5 pces
Arc lémanique	Lausanne	420.00	644.00	855.00	1'033.00	1'260.00
Arc lémanique	Morges	439.00	683.00	897.00	1'088.00	1'289.00
Arc lémanique	Nyon	463.00	722.00	963.00	1'156.00	1'379.00
Arc lémanique	Vevey	407.00	625.00	837.00	997.00	1'213.00
Arc lémanique	Aigle	331.00	510.00	662.00	823.00	974.00
Suisse occidentale	Pays-d'Enhaut	419.00	669.00	856.00	1'073.00	1'339.00
Suisse occidentale	Gros-de-Vaud	444.00	715.00	936.00	1'140.00	1'429.00
Suisse occidentale	Yverdon	445.00	700.00	900.00	1'138.00	1'379.00
Suisse occidentale	La Vallée	359.00	563.00	726.00	889.00	1'118.00
Suisse occidentale	La Broye	414.00	649.00	848.00	1'040.00	1'299.00

2007 - 1^{er} semestre

Région Monitoring	Région MS	Typologie				
		1 à 1.5 pce	2 à 2.5 pces	3 à 3.5 pces	4 à 4.5 pces	5 à 5.5 pces
Arc lémanique	Lausanne	644.97	988.95	1'312.97	1'586.31	1'934.91
Arc lémanique	Morges	674.14	1'048.84	1'377.47	1'670.77	1'979.43
Arc lémanique	Nyon	711.00	1'108.74	1'478.82	1'775.19	2'117.64
Arc lémanique	Vevey	625.00	959.77	1'285.32	1'531.03	1'862.73
Arc lémanique	Aigle	508.29	783.18	1'016.59	1'263.83	1'495.71
Suisse occidentale	Pays-d'Enhaut	512.07	817.59	1'046.11	1'311.31	1'636.40
Suisse occidentale	Gros-de-Vaud	542.61	873.80	1'143.88	1'393.20	1'746.38
Suisse occidentale	Yverdon	543.83	855.47	1'099.90	1'390.75	1'685.28
Suisse occidentale	La Vallée	438.73	688.04	887.25	1'086.45	1'366.32
Suisse occidentale	La Broye	505.95	793.14	1'036.34	1'270.99	1'587.51

2009 - 1^{er} semestre

Région Monitoring	Région MS	Typologie				
		1 à 1.5 pce	2 à 2.5 pces	3 à 3.5 pces	4 à 4.5 pces	5 à 5.5 pces
Arc lémanique	Lausanne	703.93	1'079.36	1'433.00	1'731.33	2'111.79
Arc lémanique	Morges	735.78	1'144.73	1'503.40	1'823.52	2'160.40
Arc lémanique	Nyon	703.93	1'210.09	1'614.01	1'937.49	2'311.24
Arc lémanique	Vevey	682.14	1'047.52	1'402.83	1'671.00	2'033.02
Arc lémanique	Aigle	554.76	854.77	1'109.53	1'379.37	1'632.45
Suisse occidentale	Pays-d'Enhaut	546.23	872.14	1'115.92	1'398.81	1'745.58
Suisse occidentale	Gros-de-Vaud	578.82	932.11	1'220.21	1'486.16	1'862.91
Suisse occidentale	Yverdon	580.12	912.55	1'173.28	1'483.55	1'797.73
Suisse occidentale	La Vallée	468.01	733.95	946.45	1'158.94	1'457.48
Suisse occidentale	La Broye	539.71	846.07	1'105.49	1'355.79	1'693.44

2010 - 1^{er} semestre*

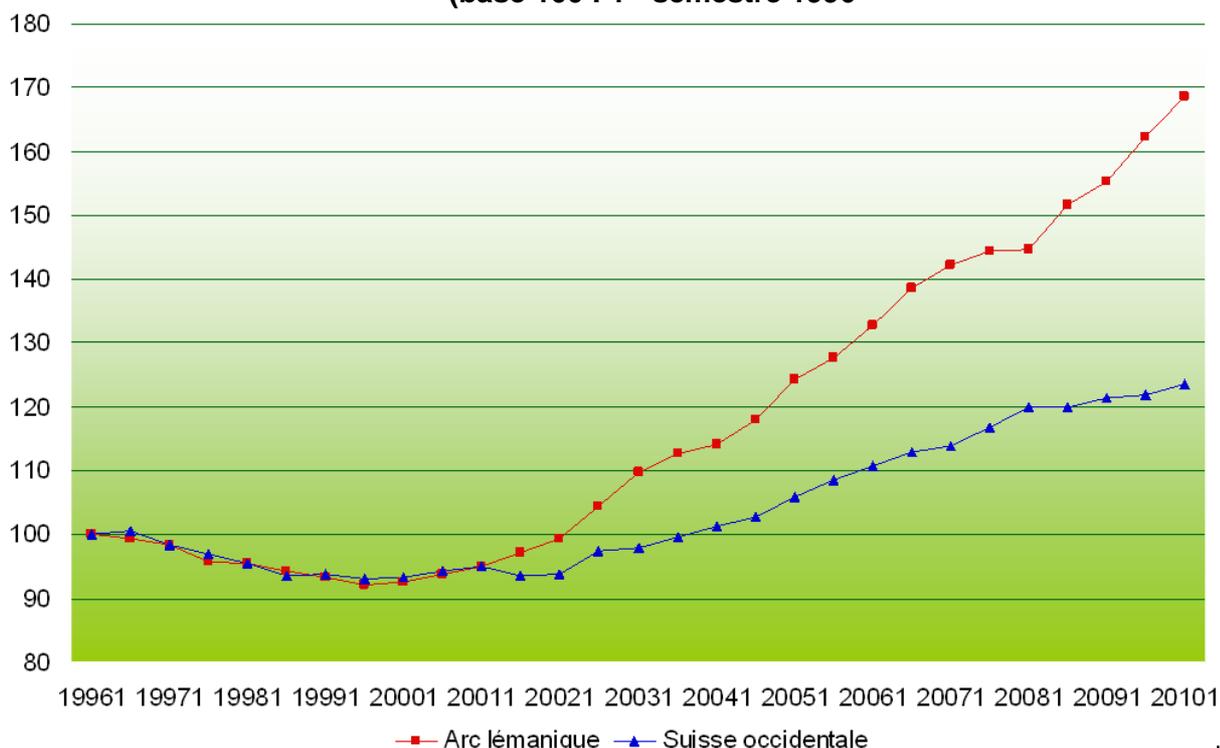
Région Monitoring	Région MS	Typologie				
		1 à 1.5 pce	2 à 2.5 pces	3 à 3.5 pces	4 à 4.5 pces	5 à 5.5 pces
Arc lémanique	Lausanne	764.71	1'172.55	1'556.73	1'880.82	2'294.13
Arc lémanique	Morges	799.30	1'243.56	1'633.20	1'980.96	2'346.93
Arc lémanique	Nyon	843.00	1'314.57	1'753.37	2'104.77	2'510.79
Arc lémanique	Vevey	741.04	1'137.96	1'523.95	1'815.27	2'208.55
Arc lémanique	Aigle	602.66	928.57	1'205.33	1'498.46	1'773.40
Suisse occidentale	Pays-d'Enhaut	555.67	887.21	1'135.21	1'422.99	1'775.76
Suisse occidentale	Gros-de-Vaud	588.82	948.22	1'241.30	1'511.85	1'895.11
Suisse occidentale	Yverdon	590.15	928.33	1'193.56	1'509.19	1'828.80
Suisse occidentale	La Vallée	476.10	746.64	962.81	1'178.97	1'482.67
Suisse occidentale	La Broye	549.04	860.69	1'124.60	1'379.23	1'722.71

* Indice arc lémanique : 168.6

Indice Suisse occidentale : 123.6

Tableau 16

**Loyers : indices nominaux semestriels des loyers médians
(base 100 : 1^{er} semestre 1996)**



(source : Wüest et Partner)

Tableaux 17, 18, 19 et 20

Prix de vente médians des appartements en PPE

2000 (moyenne des trimestres)

Région MS	Typologie		
	3 à 3.5 pièces	4 à 4.5 pièces	5 à 5.5 pièces
Lausanne	369'763	458'960	571'402
Morges	351'705	436'932	546'591
Nyon	337'225	422'669	526'313
Vevey	336'073	428'027	542'971
Aigle	315'144	392'843	492'277
Pays-d'Enhaut	281'238	338'992	423'741
Gros-de-Vaud	285'264	351'304	441'173
Yverdon	275'606	338'996	425'123
La Vallée	248'485	308'122	399'706
La Broye	261'539	322'781	407'799

2007 (moyenne des trimestres)

Région MS	Typologie			Evolution 2000-2007
	3 à 3.5 pièces	4 à 4.5 pièces	5 à 5.5 pièces	
Lausanne	559'679	694'689	864'884	51%
Morges	514'161	638'755	799'067	46%
Nyon	536'459	672'383	837'261	59%
Vevey	495'506	631'084	800'557	47%
Aigle	444'560	554'166	694'433	41%
Pays-d'Enhaut	402'790	485'505	606'882	43%
Gros-de-Vaud	368'132	453'355	569'330	29%
Yverdon	342'620	421'422	528'491	24%
La Vallée	296'421	367'562	476'814	19%
La Broye	315'095	388'878	491'305	20%

2009 (moyenne des trimestres)

Région MS	Typologie			Evolution 2007-2009
	3 à 3.5 pièces	4 à 4.5 pièces	5 à 5.5 pièces	
Lausanne	635'909	789'308	982'684	14%
Morges	576'347	716'012	895'713	12%
Nyon	639'281	801'257	997'738	19%
Vevey	558'652	711'508	902'578	13%
Aigle	540'075	673'231	843'634	21%
Pays-d'Enhaut	443'260	534'286	667'858	10%
Gros-de-Vaud	401'781	494'795	621'370	9%
Yverdon	381'289	468'985	588'138	11%
La Vallée	316'265	392'169	508'735	7%
La Broye	340'329	420'020	530'651	8%

2010 (3^{ème} trimestre)

Région MS	Indice (100.00 = 2000/1)	Typologie			Evolution 2009-2010/3
		3 à 3.5 pièces	4 à 4.5 pièces	5 à 5.5 pièces	
Lausanne	181.70	684'000	849'000	1'057'000	8%
Morges	172.70	619'000	769'000	962'000	7%
Nyon	192.50	667'000	836'000	1'041'000	4%
Vevey	181.10	614'000	782'000	992'000	10%
Aigle	180.50	580'000	723'000	906'000	7%
Pays-d'Enhaut	158.30	448'000	540'000	675'000	1%
Gros-de-Vaud	146.00	419'000	516'000	648'000	4%
Yverdon	144.30	400'000	492'000	617'000	5%
La Vallée	141.10	350'000	434'000	563'000	11%
La Broye	138.10	363'000	448'000	566'000	7%

Tableau 21

Le tableau ci-dessous illustre l'évolution des revenus nets moyens, appliqués à l'échelle des districts.

Source : SCRIS / Contribuables selon fichier impôt

	Revenu net moyen		
	2000	2007	Augmentation 2000 - 2007
Vaud	53'910.50	67'608.19	25.41%
Aigle	46'217.82	55'528.55	20.15%
Broye-Vully	44'950.17	54'165.61	20.50%
Gros-de-Vaud	53'421.22	67'529.38	26.41%
Jura-Nord vaudois	46'653.39	55'196.49	18.31%
Lausanne	49'444.30	59'151.90	19.63%
Lavaux-Oron	66'391.87	85'023.41	28.06%
Morges	59'065.86	78'367.88	32.68%
Nyon	70'724.53	95'076.82	34.43%
Ouest lausannois	49'362.81	58'989.68	19.50%
Riviera-Pays-d'Enhaut	51'678.27	65'227.38	26.22%

Tableau 22
Taux d'effort moyen 2000 - 2007

Part du revenu consacrée au loyer	Région MS	Typologie					Moyenne
		1 à 1.5 pce	2 à 2.5 pces	3 à 3.5 pces	4 à 4.5 pces	5 à 5.5 pces	
2000	Lausanne	10.25%	15.72%	20.87%	25.22%	30.76%	20.57%
2007	Lausanne	13.19%	20.22%	26.84%	32.43%	39.56%	26.45%
2000	Morges	8.97%	13.96%	18.33%	22.24%	26.34%	17.97%
2007	Morges	10.40%	16.18%	21.26%	25.78%	30.54%	20.83%
2000	Nyon	7.90%	12.32%	16.44%	19.73%	23.54%	15.99%
2007	Nyon	9.04%	14.10%	18.81%	22.58%	26.93%	18.29%
2000	Vevey	9.51%	14.60%	19.55%	23.29%	28.33%	19.06%
2007	Vevey	11.59%	17.79%	23.83%	28.38%	34.53%	23.23%
2000	Aigle	8.65%	13.32%	17.29%	21.50%	25.44%	17.24%
2007	Aigle	11.07%	17.06%	22.14%	27.52%	32.57%	22.07%
2000	Pays-d'Enhaut	9.78%	15.62%	19.98%	25.05%	31.26%	20.34%
2007	Pays-d'Enhaut	9.54%	15.23%	19.48%	24.42%	30.48%	19.83%
2000	Gros-de-Vaud	10.03%	16.15%	21.14%	25.75%	32.27%	21.07%
2007	Gros-de-Vaud	9.76%	15.72%	20.58%	25.06%	31.41%	20.51%
2000	Yverdon	11.51%	18.10%	23.27%	29.43%	35.66%	23.59%
2007	Yverdon	11.97%	18.83%	24.21%	30.61%	37.09%	24.54%
2000	La Vallée	9.28%	14.56%	18.77%	22.99%	28.91%	18.90%
2007	La Vallée	9.66%	15.14%	19.53%	23.91%	30.07%	19.66%
2000	La Broye	11.11%	17.42%	22.76%	27.91%	34.86%	22.81%
2007	La Broye	11.35%	17.79%	23.24%	28.50%	35.60%	23.30%

Tableaux 23 et 24

Parc de logements subventionnés selon les surfaces, coûts et nombre d'occupants

Source : SELT

2009

	1 pce	2 pces	3 pces	4 pces	5 pces et +	Total
Logements	399	2'073	3'069	2'439	320	8'300
	4.81%	24.98%	36.98%	29.39%	3.86%	100.00%
Nombre d'occupants estimés	423	2'616	8'695	10'137	1'773	23'644
Nombre d'occupants/logement	1.06	1.26	2.83	4.16	5.54	2.85
Surface moyenne en m2	32.75	52.96	73.44	95.55	112.86	74.39
Loyer moyen avant les aides (CHF)	572	795	1'077	1'453	1'670	1'116
Loyer moyen avec les aides (CHF)	544	711	976	1'270	1'422	993
Coût moyen de réalisation (CHF) (1)	122'892	161'220	218'693	300'231	340'276	228'381
Coût/m2 moyen (CHF/m2)	3'752	3'044	2'978	3'142	3'015	3'081
Loyer moyen avant les aides (CHF/m2/an)	209.59	180.14	175.98	182.48	177.57	179.95

2010

	1 pce	2 pces	3 pces	4 pces	5 pces et +	Total	Evolution 2009 - 2010
Logements	413	2'111	3'053	2'454	329	8'360	60
	4.94%	25.25%	36.52%	29.35%	3.94%	100.00%	
Nombre d'occupants estimés	446	2'491	7'724	10'037	1'691	22'389	-5.31%
Nombre d'occupants/logement	1.08	1.18	2.53	4.09	5.14	2.68	-0.17
Surface moyenne en m2	32.57	53.03	73.44	95.64	112.88	74.34	-0.05
Loyer moyen avant les aides (CHF)	563	791	1'064	1'444	1'676	1'106	-0.87%
Loyer moyen avec les aides (CHF)	541	718	978	1'281	1'429	997	0.49%
Coût moyen de réalisation (CHF) (1)	122'298	162'427	219'247	301'796	348'552	229'430	0.46%
Coût/m2 moyen (CHF/m2)	3'755	3'063	2'985	3'156	3'088	3'097	0.51%
Loyer moyen avant les aides (CHF/m2/an)	207.43	178.99	173.86	181.18	178.17	178.71	-0.69%

1) Le coût moyen de réalisation comprend les immeubles dont le terrain fait partie intégrante du coût et les immeubles bénéficiant de droits distincts et permanents de superficie (DDP).

Tableaux 25, 26, 27 et 28

Parc de logements subventionnés par districts

Source : SELT

2000

	1 pce	2 pces	3 pces	4 pces	5 pces et +	Total (selon décisions CE)
Vaud	356	1'430	2'406	1'739	209	6'140
Aigle	7	42	101	131	34	315
Broye-Vully	27	62	92	44	15	240
Gros-de-Vaud	10	35	42	34	0	121
Jura-Nord vaudois	16	82	156	119	17	390
Lausanne	160	680	1'006	682	72	2'600
Lavaux-Oron	10	61	104	73	3	251
Morges	38	77	135	102	6	358
Nyon	29	119	146	97	6	397
Ouest lausannois	18	106	325	262	23	734
Riviera-Pays-d'Enhaut	41	166	299	195	33	734

2007

	1 pce	2 pces	3 pces	4 pces	5 pces et +	Total (selon décisions CE)	Evolution 2000 - 2007	Evolution 2000 - 2007
Vaud	407	2'121	3'209	2'539	382	8'658	41.01%	2'518
Aigle	7	42	101	131	34	315	0.00%	-
Broye-Vully	27	79	128	78	22	334	39.17%	94
Gros-de-Vaud	10	35	42	34	0	121	0.00%	-
Jura-Nord vaudois	25	130	273	241	51	720	84.62%	330
Lausanne	208	1'268	1'519	1'084	141	4'220	62.31%	1'620
Lavaux-Oron	10	61	101	84	3	259	3.19%	8
Morges	36	87	154	124	6	407	13.69%	49
Nyon	29	130	184	167	21	531	33.75%	134
Ouest lausannois	22	116	394	380	47	959	30.65%	225
Riviera-Pays-d'Enhaut	33	173	313	216	57	792	7.90%	58

2009

	1 pce	2 pces	3 pces	4 pces	5 pces et +	Total effectif	Total (selon décisions CE)	Evolution 2007 - 2009
Vaud	399	2'073	3'069	2'439	320	8'300	8'779	1.40%
Aigle	2	42	60	78	16	198		
Broye-Vully	27	78	123	75	22	325		
Gros-de-Vaud	10	35	39	31	0	115		
Jura-Nord vaudois	17	108	255	221	56	657		
Lausanne	208	1'251	1'492	1'070	110	4'131		
Lavaux-Oron	10	56	96	78	3	243		
Morges	38	84	150	124	6	402		
Nyon	29	125	160	143	12	469		
Ouest lausannois	18	114	375	382	41	930		
Riviera-Pays-d'Enhaut	40	180	319	237	54	830		

2010

	1 pce	2 pces	3 pces	4 pces	5 pces et +	Total effectif	Evolution 2009 - 2010
Vaud	413	2'111	3'053	2'454	329	8'360	0.72%
Aigle	2	38	52	74	13	179	-19
Broye-Vully	27	75	120	66	19	307	-18
Gros-de-Vaud	10	35	39	31	0	115	-
Jura-Nord vaudois	17	108	255	221	56	657	-
Lausanne	222	1'292	1'503	1'082	116	4'215	84
Lavaux-Oron	10	56	57	64	3	190	-53
Morges	38	84	150	124	6	402	-
Nyon	29	125	171	157	21	503	34
Ouest lausannois	18	114	379	394	41	946	16
Riviera-Pays-d'Enhaut	40	184	327	241	54	846	16

Tableau 29

Proportion d'habitants et de logements subventionnés par district au 31 décembre 2009

Source : SELT

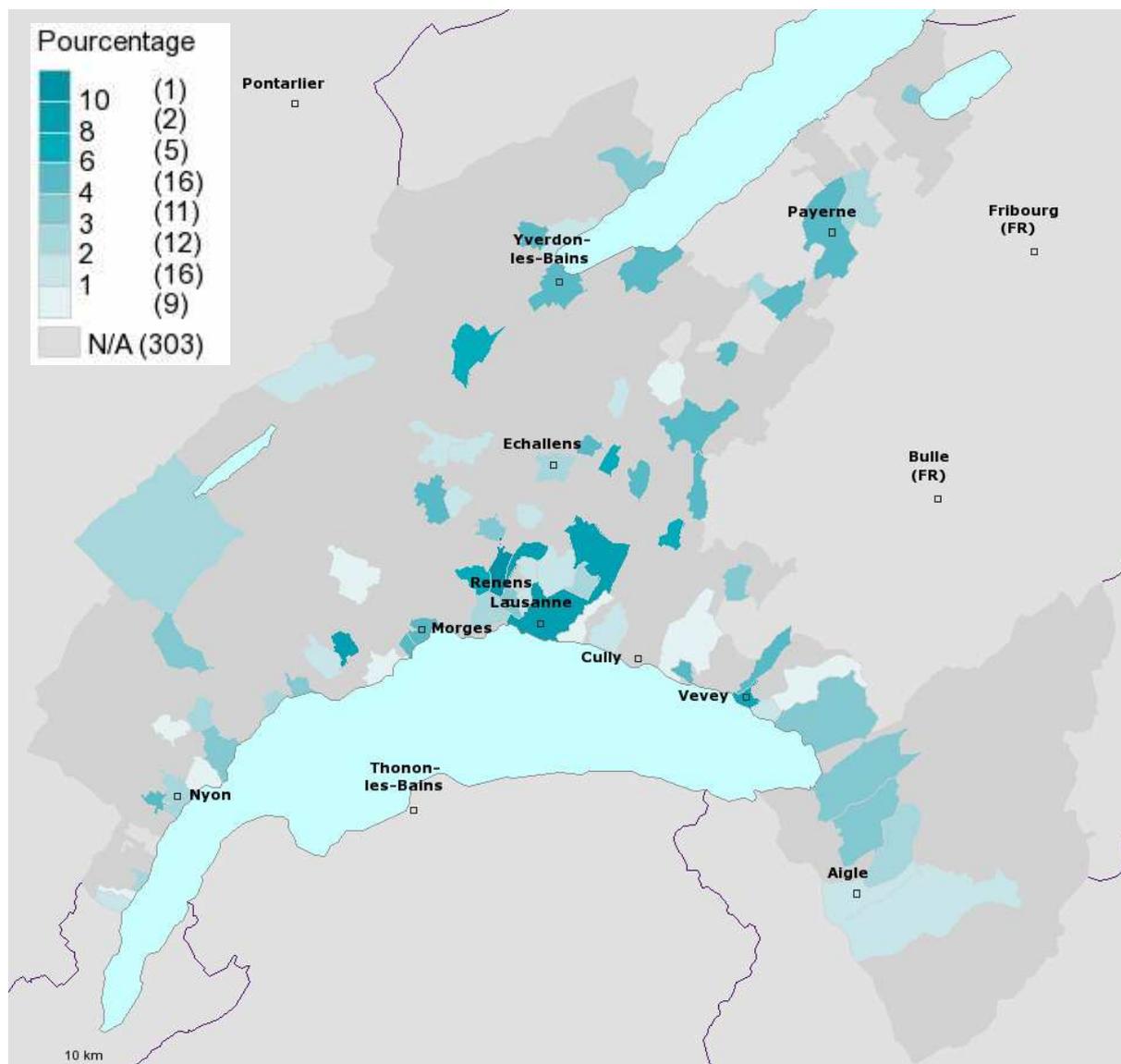
Districts	Habitants	Logements	Logements subventionnés		Habitants des logements subventionnés	
Aigle	38'880	26'519	198	0.75%	564	1.45%
Broye-Vully	35'263	16'881	325	1.93%	926	2.63%
Gros-de-Vaud	37'084	15'361	115	0.75%	328	0.88%
Jura-Nord vaudois	79'765	38'976	657	1.69%	1'872	2.35%
Lausanne	147'689	81'740	4'131	5.05%	11'768	7.97%
Lavaux-Oron	55'566	26'837	243	0.91%	692	1.25%
Morges	72'232	32'691	402	1.23%	1'145	1.59%
Nyon	85'877	39'705	469	1.18%	1'336	1.56%
Ouest lausannois	66'499	32'529	930	2.86%	2'649	3.98%
Riviera-Pays-d'Enhaut	78'947	44'455	830	1.87%	2'364	2.99%
Canton	697'802	355'694	8'300	2.33%	23'644	3.39%

Tableau 30

Proportion de logements subventionnés en regard de la population communale au 31 décembre 2010

Source carte : SCRIS, OIT, DSI

Source données : SCRIS, SELT



Pourcentage de la population communale pouvant avoir accès à un logement subventionné. Entre parenthèses figure le nombre de communes concernées. Le nombre des résidents moyen par logement est de 1,1 pour les logements d'une pièce, de 1,2 pour les 2 pièces, de 2,6 pour les 3 pièces, de 4,1 pour les 4 pièces et de 5,1 pour les 5 pièces.